Estudios de Derecho
Inmobiliario-Registral

Enrique Urdaneta Fontiveros

ENRIQUE URDANETA FONTIVEROS
Profesor de Derecho Civil III (Obligaciones) en
la Facultad de Derecho de la UCAB

ESTUDIOS DE DERECHO INMOBILIARIO-REGISTRAL

50 ANIVERSARIO

Universidad Católica Andrés Bello
Caracas, 2003

KHV272
U7

Urdaneta Fontiveros, Enrique
Estudios de Derecho Inmobiliario-Registral. / Enrique Urdaneta Fontiveros.– Caracas : Universidad Católica Andrés Bello, 2003.
190 p. ; 23 cm.

1. REGISTRO PÚBLICO- VENEZUELA. 2. TIERRAS- TÍTULOS DE PROPIEDAD - REGISTRO Y TRASPASO - VENEZUELA. I. Título.

Enrique Urdaneta Fontiveros
Estudios de Derecho Inmobiliario-Registral

Universidad Católica Andrés Bello
Montalbán. Caracas (1020)
Apartado 20.332

Diseño y producción: PUBLICACIONES UCAB
Diagramación: MERY LEÓN
Corrección de pruebas: ENRIQUE URDANETA FONTIVEROS Y ANA TERESA RODRÍGUEZ
Diseño de portada: ALEXANDRA LOGINOW
Impresión: IMPRESOS MINIPRÉS

Universidad Católica Andrés Bello
Primera edición 2003
Hecho el Depósito de Ley

Reservados todos los derechos.
No se permite reproducir, almacenar en sistemas de recuperación de la información, ni transmitir alguna parte de esta publicación, cualquiera que sea el medio empleado –electrónico, mecánico, fotocopia, grabación, etc.–, sin el permiso previo de los titulares de los derechos de la propiedad intelectual.

ÍNDICE

NOTA PRELIMINAR 11

CAPÍTULO I. LOS PRINCIPIOS INMOBILIARIO-REGISTRALES EN LA NUEVA LEY DE REGISTRO PÚBLICO Y DEL NOTARIADO 13

I. Conceptos generales 15
1. Introducción 15
2. ¿Qué son los principios inmobiliario-registrales? 15
3. Utilidad práctica 16
4. Enumeración 17
II. Principio de inscripción 17
1. ¿Existe en el ordenamiento registral venezolano un principio de ... inscripción? 17
2. La inscripción en sentido amplio 18
A. Concepto 18
B. Sistema de folio real 18
a) Inmatriculación 19
b) Inscripciones posteriores 19
C. Sistema de folio personal 19
D. Objeto de la inscripción 20
a) Régimen tradicional 20
b) Régimen actual 22
E. Anotaciones provisionales 24
3. La inscripción en sentido restringido 24
A. Concepto 24
B. El carácter declarativo de la inscripción y sus excepciones 25
C. El carácter voluntario de la inscripción 26
III. Principio de rogación 27
1. Concepto 27
2. Fundamento 27
3. Consagración legal 28
4. Rogación expresa y tácita 28

5. NATURALEZA 28
6. LEGITIMACIÓN 29
7. ADMISIÓN 29
8. CONSTANCIA DE RECEPCIÓN 29
9. CONTINUACIÓN AUTOMÁTICA DEL PROCEDIMIENTO 29
10. DEBER DE TRAMITAR 30
11. DESISTIMIENTO 30
IV. PRINCIPIO DE PRIORIDAD 30
1. LA PRIORIDAD Y EL RANGO DE LOS DERECHOS REALES FRENTE AL PRINCIPIO *PAR CONDITIO CREDITORUM* DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO 30
2. ¿EN QUÉ CONSISTE EL PRINCIPIO DE PRIORIDAD? 32
3. CONSAGRACIÓN LEGAL 33
V. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD 35
1. CONCEPTUACIÓN 35
2. FUNDAMENTO 35
3. CONSAGRACIÓN LEGAL 36
VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO 37
1. INTRODUCCIÓN 37
2. FUNDAMENTO 37
3. CONSAGRACIÓN LEGAL 38
4. REQUISITOS DEL TRACTO SUCESIVO 39
5. ACTOS A LOS QUE SE APLICA EL TRACTO SUCESIVO 40
6. EL TIEMPO EN EL TRACTO SUCESIVO 41
7. EFECTOS DEL TRACTO SUCESIVO 42
8. EXCEPCIÓN AL REQUISITO DE TRACTO SUCESIVO 42
VII. PRINCIPIO DE LEGALIDAD 43
1. CONCEPTO 43
2. CONSAGRACIÓN LEGAL 44
3. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL 44
A. Concepto y consagración legal 44
B. Fundamento 45
C. Naturaleza jurídica de la calificación registral 45
D. Caracteres de la función calificadora 48
a) Es obligatoria 48
b) Es personalísima 48
c) Es independiente 48
d) Responsabilidad por su ejercicio 49
e) Se limita en su ejercicio al solo efecto de efectuar la inscripción solicitada o de negarla (LRPN, artículo 18, numeral 1º). 49

f) Produce efectos erga omnes, aún cuando carece de la autoridad de la cosa juzgada. 49
g) No impide que se entable juicio por ante los tribunales. 49
E. Medios para realizar la calificación 49
a) ¿Puede el Registrador exigir del solicitante otros documentos además de los presentados? 50
b) ¿Debe el Registrador atenerse únicamente al folio en que deba practicarse el asiento cuya inscripción se le solicita o debe tener en cuenta el contenido íntegro del registro? 50
c) ¿Puede el Registrador a los fines del registro del título cuya inscripción se le solicita, tener en cuenta otros títulos posteriormente presentados y pendientes de tramitación? 53
F. Extensión de la calificación 53
a) Calificación de documentos públicos y privados presentados por los otorgantes 53
b) Calificación de documentos judiciales 55
c) Calificación de documentos administrativos 57
G. Competencia para la calificación y plazo para efectuarla 57
H. Efectos de la calificación 58
I. Recursos contra la calificación registral 58
4. LA INSCRIPCIÓN NO CONVALIDA LOS ACTOS QUE SEAN NULOS O ANULABLES CON ARREGLO A LA LEY 59
VIII. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD 60
1. PUBLICIDAD MATERIAL 60
A. Principio de legitimación 61
a) Concepto 61
b) Fundamento 64
c) Consagración legal 64
d) Ámbito de la presunción de la exactitud registral 67
e) Eficacia de la legitimación registral 68
B. Principio de fe pública registral 70
a) Introducción 70
b) La protección registral del adquirente en el sistema francés y en el sistema germánico 70
c) Concepto 71
d) Función 72
e) Fundamento 72
f) El sistema registral consagrado en el Código Civil (artículo 1.924) 73
g) ¿Consagra la LRPN el principio de fe pública registral? 75

h) La doctrina de la apariencia jurídica y la publicidad registral 80
h 1) El Registro Inmobiliario como mecanismo creador de apariencias formales 80
h 2) La apariencia jurídica y los principios generales del derecho 84
h 3) Comentario final 85
i) Los requisitos de la protección registral del tercero 86
j) Ámbito de protección de la fe pública registral 88
2. PUBLICIDAD FORMAL 89

CAPÍTULO II. APUNTACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 91

I. INTRODUCCIÓN 93
II. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 94
III. CARACTERES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 97
IV. PRESUPUESTOS Y FASES DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 99
V. LA PREVIA FORMACIÓN DEL DERECHO INSCRITO COMO PRESUPUESTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL 99
VI. REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE LOS TÍTULOS 101
VII. EL PRINCIPIO DE ROGACIÓN 105
1. CONCEPTO 105
2. REMISIÓN 106
VIII. EL TRACTO SUCESIVO 106
1 EL TRACTO SUCESIVO COMO PRESUPUESTO DEL PROCEDIMIENTO REGISTRAL ... 106
2. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO 107
IX. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL 113
1. LA FUNCIÓN CALIFICADORA Y EL ÓRGANO CALIFICADOR 113
2. REMISIÓN 114
X. RECURSOS CONTRA LA CALIFICACIÓN DEL REGISTRADOR 114
1. ¿SE APLICA CON PREFERENCIA LA LOPA O LA LRPN AL PROCEDIMIENTO DE IMPUGNACIÓN DE LOS ACTOS DEL REGISTRADOR? 114
2. RECURSOS CONTRA LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR 116
A. Calificación favorable 117
B. Calificación desfavorable 120
a) Recursos administrativos 121
a-1) Legitimación activa 121
a-2) Requisitos formales 121
a-3) Fundamentación 122
a-4) Decisión 122

a-5) Los diversos tipos de recursos administrativos 122
a-6) Comentario final *125*
b) Recurso contencioso administrativo de anulación 126
XI. LA INMATRICULACIÓN Y LOS PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES 128
1. LA INMATRICULACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y LA APERTURA DEL FOLIO REGISTRAL 128
2. LA AUSENCIA DE PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES EN LA LRPN 129
3. LOS PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES EN EL PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO 131
A. La traslación de los títulos inscritos en el Registro Subalterno al Registro Inmobiliario 131
B. El expediente de propiedad 133
4. COMENTARIO FINAL 135

CAPÍTULO III. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA 137

I. LOS ASIENTOS REGISTRALES 139
1. CONCEPTO 139
2. CLASES DE ASIENTOS 140
II. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA 142
1. INTRODUCCIÓN 142
2. CONCEPTO 143
3. FUNDAMENTO LEGAL 145
4. CARACTERES 148
A) Transitoriedad 148
B) Accesoriedad 149
C) Origen jurisdiccional 149
D) El Registrador tiene que acatar la orden judicial de anotación preventiva 149
5. CONTENIDO DE LA ANOTACIÓN 150
6. EFECTOS DE LA ANOTACIÓN 150
A) La anotación preventiva impide la eficacia protectora de la fe pública registral para el tercer adquirente 150
B) Los bienes y derechos reales a que se refiere la anotación, en principio, pueden ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación 152
C) La anotación no hace presumir que el derecho anotado exista ni que su titular sea el anotante. 154

7. Extinción de la anotación preventiva 154
A) La conversión de la anotación en inscripción 155
B) La cancelación 155

III. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA 155

1. Concepto 155
2. Consagración legal 156
3. Finalidad 156
4. Ámbito de la anotación preventiva de demanda: Demandas anotables 158
5. Efectos de la anotación preventiva de demanda 160
A) Las adquisiciones efectuadas por terceros con posterioridad a la anotación no perjudican el derecho del anotante reclamado en el juicio sobre el cual versa la demanda anotada 160
A.1) *¿Quid juris respecto de las adquisiciones efectuadas por los causahabientes del futuro demandado y registradas después de la anotación de la demanda?* 166
B) La anotación permite el registro de la sentencia que declare con lugar la demanda anotada, sin que puedan impedirlo o condicionarlo otros actos inscritos a favor del adquirente con posterioridad a la anotación 169
B.1) *¿Cuáles son los causahabientes del demandado vinculados por la cosa juzgada de la sentencia dictada en el juicio sobre el cual versa la demanda anotada y cuyos asientos registrales serán cancelados?* 172
6. El procedimiento de la anotación preventiva de demanda 180
7. Cancelación de la anotación preventiva de demanda 183

BIBLIOGRAFÍA 185

A la Universidad Católica Andrés Bello

NOTA PRELIMINAR

En ocasión de la entrada en vigencia de la Ley de Registro Público y del Notariado, preparé, recientemente, tres trabajos jurídicos dirigidos a exponer las líneas directrices del ordenamiento inmobiliario registral venezolano.

El primero de ellos desarrolla los principios inmobiliario-registrales contenidos en dicha ley los cuales sirven de base para la interpretación de las reglas particulares del ordenamiento registral. En el segundo trabajo se exponen las orientaciones esenciales, los presupuestos y las fases del procedimiento registral; y, el tercero trata de la anotación preventiva de demanda mediante la cual se publican, registralmente, las situaciones litigiosas que afectan a una titularidad real inscrita en el Registro Inmobiliario.

Estos estudios los elaboré para cumplir diversos compromisos académicos y fueron publicados, el primero, en el Libro Homenaje del Tribunal Supremo de Justicia al doctor José Luis Aguilar Gorrondona; el segundo, en el Libro Homenaje de ese Tribunal al doctor Gonzalo Pérez Luciani; y, el tercero, lo será en el Libro Homenaje a la Universidad Católica Andrés Bello que se publicará para conmemorar los cincuenta años de la fundación de esa Casa de Estudios.

Por la íntima conexión que guardan entre sí los temas tratados, he decidido agruparlos de manera unitaria en este volumen, con algunas ampliaciones y rectificaciones. De esta forma, estos trabajos se harán más asequibles para los estudiantes y profesionales del derecho, lo cual considero particularmente útil debido al interés suscitado por la materia objeto de este análisis y por su carácter novedoso.

Enrique Urdaneta Fontiveros

Caracas, julio de 2003

Capítulo I

LOS PRINCIPIOS INMOBILIARIO-REGISTRALES EN LA NUEVA LEY DE REGISTRO PÚBLICO Y DEL NOTARIADO*

* Estudio elaborado para el Libro Homenaje del Tribunal Supremo de Justicia al doctor José Luis Aguilar Gorrondona.

I Conceptos generales

1. Introducción

El Decreto Ley Nº 1.554 de Registro Público y del Notariado publicado en la Gaceta Oficial Nº 37.333 de fecha 27 de noviembre de 2.001 (LRPN) consagra, por primera vez, en forma explícita y sistemática, un conjunto de principios que dan a conocer las orientaciones esenciales o líneas directrices del ordenamiento inmobiliario registral venezolano[1].

En cuanto normas legales, tales principios son verdadera Ley y no simplemente enunciados o principios de carácter general. Pero, además, precisamente por su carácter general y orientador de todo el sistema, los principios inmobiliario-registrales pueden –y deben– servir de base para la interpretación de las reglas particulares del ordenamiento registral.

En este sentido, el artículo 7º de la LRPN expresa: "Con el fin de garantizar el fiel cumplimiento de su función, los Registros deberán observar en sus procedimientos los principios registrales enunciados en el presente Decreto Ley".

2. ¿Qué son los principios inmobiliario-registrales?

Ciertamente, mucho se ha escrito sobre lo que debe entenderse por principios registrales, inmobiliario-registrales o, para utilizar la terminología española, principios hipotecarios[2]. Roca Sastre los considera "*los criterios fundamentales, orientaciones esenciales o líneas directrices del sistema inmobiliario registral*"[3].

---

1 Aun cuando la ley se refiere a los principios registrales, hemos preferido añadir el calificativo inmobiliario y denominarlos principios inmobiliario-registrales, puesto que los mismos encuentran su realización más plena y acabada en el Registro de la propiedad inmueble.

2 En España las denominaciones Derecho Hipotecario y Principios Hipotecarios han tenido gran arraigo por cuanto la ley fundamental que regula la publicidad registral inmobiliaria fue intitulada Ley Hipotecaria y la misma terminología ha venido utilizándose en las sucesivas leyes y en sus correspondientes reglamentos.

3 ROCA SASTRE, Ramón Mª y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral*, Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1995. p. 93.

Lacruz y Sancho entienden por principios hipotecarios: "*Aquellas reglas más generales de la legislación hipotecaria, formuladas directamente en ella u obtenidas por inducción de sus preceptos, que dan a conocer las líneas esenciales, lo que podríamos llamar las "ideas-fuerza", de nuestro ordenamiento inmobiliario registral*"[4].

García García define los principios hipotecarios como: "*Las notas, caracteres o rasgos básicos que tiene o debe tener un determinado sistema registral*"[5].

De Casso Romero prescinde del término "principios" y utiliza el vocablo "presupuestos registrales" definiéndolos como "*los rasgos típicos característicos de un buen sistema registral o las bases o supuestos previos para su adecuada organización*"[6].

En definitiva, constituyen las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral inmobiliario de un país determinado y que se extraen de los diversos preceptos de su legislación.

3. UTILIDAD PRÁCTICA

La utilidad práctica de los principios inmobiliario-registrales es innegable puesto que facilitan el estudio de la materia, contribuyen a la interpretación y perfeccionamiento de la legislación vigente y sirven de criterio orientador a la jurisprudencia. Además, por constituir tales principios normas con una formulación convencionalmente resumida, se tiene que muchas veces con una sola palabra se da a conocer una determinada regulación jurídica. Así, por ejemplo, cuando se indica que en Venezuela se sigue el principio de legalidad se da a entender, con esta sola expresión, que únicamente se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos legales. Si se afirma que el Derecho venezolano reconoce el principio de rogación, se postula con este término que el procedimiento registral solamente puede ser iniciado a instancia del interesado.

En Venezuela, como indicamos poco antes, en el procedimiento registral los Registradores están obligados a observar los principios registrales contenidos en el Capítulo II del Título I de la Ley.

Ciertamente, no todos los principios tienen la misma importancia. Algunos como la fe pública registral constituyen una verdadera institución jurídica, mientras

---

4 LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís: *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Dykinson. Madrid, 2001. p. 38.

5 GARCÍA GARCÍA, José Manuel: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Tomo I. Madrid, 1998. p. 533.

6 DE CASSO ROMERO, Ignacio: *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Instituto de Derecho Civil. Madrid, 1961. p. 38.

que otros son simples normas o enunciaciones de carácter general desarrolladas mediante preceptos de derecho positivo.

4. ENUMERACIÓN

Los principios fundamentales del régimen inmobiliario registral que, en mayor o menor medida, consagra la Ley de Registro Público y del Notariado son los principios de inscripción, rogación, prioridad, especialidad, tracto sucesivo, legalidad, publicidad registral en sus dos vertientes: publicidad material (legitimación y fe pública registral) y publicidad formal. Por cuanto en el desarrollo de estos principios se entremezclan muchas veces aspectos sustantivos y adjetivos, hemos optado por prescindir de una clasificación de los mismos en materiales y formales.

II. PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN

1. ¿EXISTE EN EL ORDENAMIENTO REGISTRAL VENEZOLANO UN PRINCIPIO DE INSCRIPCIÓN?

En el Derecho venezolano, en rigor, no podemos afirmar que exista este principio. La ley no lo menciona expresamente. El Código Civil consagra el principio puramente consensualista para el nacimiento de los derechos reales. Basta el mero consentimiento, sin necesitad de tradición para que la propiedad se transfiera o el derecho real se constituya (Código Civil, artículo 1.161). Por tanto, si la propiedad se transmite *solo consensu* y el adquirente, inscriba o no su título en el Registro, se convierte en propietario o titular del derecho real, mas bien debería hablarse de un "principio de no inscripción". Sólo para la hipoteca la inscripción es constitutiva puesto que para que nazca este derecho se requiere como formalidad *ad solemnitatem* de su inscripción en la Oficina de Registro competente (Código Civil, artículo 1.879). Pero, con respecto a los demás derechos reales inmobiliarios la inscripción no es obligatoria y constituye solamente un requisito de publicidad, es decir, una formalidad establecida por la ley para la oponibilidad del acto frente a terceros (Código Civil, artículo 1.924).

Sin embargo, vale la pena detenernos en el significado que podría tener el llamado "principio de inscripción" en nuestro derecho y analizar las modificaciones importantes que en esta materia introduce la nueva ley.

2. La inscripción en sentido amplio

A. Concepto

En sentido amplio, inscripción equivale a asiento registral. Como señala Sanz Fernández la inscripción es "*la constatación o expresión formal y solemne, hecha en los libros del Registro, de los hechos, actos y contratos que por su naturaleza puedan tener acceso al mismo*".

La inscripción constituye así la culminación de un procedimiento que comprende una serie de actos vinculados ente sí: la presentación del documento a los fines de su inscripción, el examen del acto por el Registrador y, en su caso, la declaración favorable del ingreso del acto o negocio jurídico al sistema registral lo que determina, de inmediato, la inscripción. En razón de la inscripción, el folio registral deviene en documento público (LRPN, artículo 25). Así entendida, la inscripción es un concepto eminentemente formal[7].

B. Sistema de folio real

En virtud del *sistema de folio real* que consagra la nueva ley, la ordenación del Registro Inmobiliario se hará por bienes, esto es, por propiedades (registro de cosas y no de personas).

La primera inscripción referente a un bien inmueble describe el bien y deberá contener la indicación de la naturaleza del negocio jurídico, la identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales, la descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, medidas, linderos y número catastral, los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral (LRPN, artículo 45).

Se trata, en definitiva, de un sistema de títulos (LRPN, artículos 12, 40, 41 y 43) ordenado por bienes inmuebles (LRPN, artículos 32 y 33).

---

7 Conviene tener en cuenta que tradicionalmente el sistema de registro imperante en Venezuela era un sistema de *transcripción* porque el documento introducido al Registro se copia íntegramente, esto es, se transcribe en los libros del Registro devolviéndose el original al presentante. La nueva ley introduce una modificación importante en esta materia puesto que, progresivamente, el sistema registral se convertirá en uno de *inscripción* en el cual sólo se consigna en el libro o en el sistema informático del Registro un resumen del documento. Únicamente se inscribe aquella parte del documento que tiene relevancia desde el punto de vista jurídico, archivándose una copia del documento original.

a) Inmatriculación

En el sistema de folio real, a la primera inscripción, que tiene unas características especiales también se la denomina *inmatriculación*. La inmatriculación es, pues, el ingreso de un bien inmueble en el Registro. En el nuevo sistema que consagra la ley, ello tendrá lugar a través de una primera inscripción de dominio o propiedad (LRPN, artículo 33). Cuando el inmueble se inscribe por primera vez se le asigna una matricula y cada inmueble inmatriculado inicia un folio registral nuevo en el Libro de Inscripciones o en el sistema automatizado en el que se van a practicar, en lo adelante, todos los asientos que se relacionen con el inmueble en cuestión. Por tanto, en la organización registral regirá el sistema real: a cada inmueble se le abrirá un folio independiente (folio real) en el que se practicarán todos y sólo los asientos referentes a él. De esta forma se procura poner de manifiesto y mantener actualizada la situación jurídica exacta e íntegra del inmueble.

Así, en este sistema el inmueble será, de ahora en adelante, el criterio ordenador del Registro. El sistema se iniciará con un primer asiento de propiedad y con la descripción del bien inmueble objeto de inmatriculación. El artículo 45 de la LRPN determina los datos que debe contener la primera inscripción y de acuerdo con el artículo 46 *ejusdem* en las siguientes inscripciones se agregarán los actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales así como los gravámenes, cargas o limitaciones que afecten al inmueble objeto de aquella inscripción.

b) Inscripciones posteriores

En la primera inscripción se hace una descripción *in extenso* del inmueble, pero no será necesario repetirla en las inscripciones posteriores, si estuviere conforme con la descripción anterior. Es decir, se describe detalladamente el inmueble en la primera inscripción, y en las inscripciones posteriores sólo se repite en la medida en que hubiere modificaciones o discrepancias con la primera inscripción o con inscripciones anteriores. Para que la inscripción surta efectos frente a terceros, los derechos inmobiliarios deberán inscribirse en la jurisdicción registral que corresponda al inmueble. Esta disposición no la consagra expresamente la ley. Pero está recogida en el artículo 1.915 del Código Civil. Por tanto, los bienes inmuebles se inmatricularán en el Registro de la Circunscripción en la cual se hallen situados.

C. Sistema de folio personal

Como indicamos poco antes, el sistema de folio real consagrado en la nueva ley tendrá por objeto los bienes y no sus propietarios (LRPN, artículo 32). Se elaborará

una lista de propiedades en función de los correspondientes levantamientos catastrales. El catastro será fuente de información para el Registro Inmobiliario (LRPN, artículo 44).

Este sistema sustituirá progresivamente al sistema denominado de *folio personal* imperante en Venezuela en donde el Registro se organiza sobre la base del nombre del propietario o del titular del derecho real.

Sin embargo, por excepción, en las zonas urbanas o rurales donde no existan levantamientos catastrales, las inscripciones de bienes y derechos se practicarán conforme al sistema de folio personal (LRPN, artículo 32). Es decir, en estos lugares debido a la falta de una descripción adecuada de los bienes inmuebles, el Registro Inmobiliario continuará siendo uno de personas y no de cosas.

Para que el Registro proporcione información exacta sobre los inmuebles, es preciso que haya paralelismo entre Registro y Catastro[8]. De allí que los datos catastrales sean un elemento necesario para la descripción registral del inmueble (LRPN, artículo 45, numeral 3º). En consecuencia, creemos que los inmuebles deben aparecer descritos de manera tal que en cualquier momento permitan su reconocimiento sobre la superficie del suelo. Comoquiera que en muchas regiones del país no existen todavía datos confiables sobre la propiedad ni un inventario de la superficie física que asegure un conocimiento exacto de la propiedad inmobiliaria, es muy probable que en una gran parte del territorio nacional continuará imperando el sistema de folio personal.

D. Objeto de la inscripción

a) Régimen tradicional

Aun cuando el artículo 1.920 del Código Civil alude al registro de actos referentes a *bienes inmuebles*, las leyes de Registro Público tradicionalmente ordenaban la inscripción de una variada gama de actos jurídicos. Así, en el Protocolo de las Oficinas Principales de Registro se registraban los títulos o diplomas profesionales, académicos de universidades o institutos de educación superior; los títulos científicos; los títulos eclesiásticos y despachos militares; las patentes de navegación; los nombramientos de empleados públicos; y las manifestaciones de voluntad de ser venezolanos.

Por otro lado, en las Oficinas Subalternas de Registro se llevaban cuatro Protocolos en los cuales se inscribían no solamente actos relativos a la propiedad

8 CALVO BACA, Emilio: *Derecho Registral y Notarial*. Ediciones Libra. Caracas, 2001. pp. 303 y ss.

inmobiliaria sino, además, otros documentos de la más variada índole que abarcaban desde asuntos matrimoniales, tutelas, curatelas, documentos mercantiles, mandatos, poderes, testamentos o codicilos[9].

---

9 De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Registro Público de 1999, en los Protocolos de las Oficinas Subalternas de Registro debían registrarse los documentos que a continuación se indican: En el Protocolo Primero: Los documentos que contengan declaración, transmisión limitación y gravámenes de la propiedad inmobiliaria, todo contrato, declaración, transacción, partición, adjudicación, sentencia ejecutoriada, o cualquier otro acto en el que se declare, reconozca, transmita, ceda o adjudique el dominio o propiedad de bienes o derechos reales o el derecho de enfiteusis o usufructo, a excepción de aquellos actos que deban registrarse en el Protocolo Tercero; la constitución de hogar; los contratos, declaraciones, transacciones, sentencias ejecutoriadas y otros actos en que se establezcan sobre inmuebles, derechos de uso, habitación o servidumbre o se constituyan anticresis, hipotecas o se divida, se traslade o se reduzca alguno de esos derechos; o se arrienden bienes o se adelanten pensiones de arrendamiento o se constituyan, modifiquen, prorroguen o extingan sociedades civiles; o se limite de cualquier manera la libre disposición de inmuebles pertenecientes a las sociedades y toda especie de fianzas, pagarés y otras obligaciones por haberes pertenecientes a la Renta Nacional. En este mismo Protocolo debían registrarse las declaraciones, los denuncios, los permisos, los contratos, los títulos, las concesiones y los demás documentos que conforme a las leyes en materia de minas, hidrocarburos y demás minerales combustibles deban registrarse y no tenga señalado Protocolo especial en la Ley de Registro; los contratos de opción para adquirir derechos de todas clases, las copias de los libelos de demanda para interrumpir prescripción y surtir otros efectos y los contratos de prenda agraria. En el Protocolo Segundo: Los asuntos matrimoniales, tutelas y curatelas; las capitulaciones matrimoniales, donaciones por causa de matrimonio, separación de bienes entre cónyuges; sentencias de nulidad de matrimonio, sentencias de divorcio, o de separación de cuerpos; adopción y emancipación de hijos, reconocimiento de hijos nacidos fuera del matrimonio o cualquier otro acto registrable que verse sobre las relaciones o derechos entre cónyuges o entre éstos y los hijos, y de los hijos entre sí respecto de su estado; los discernimientos y las fianzas de tutelas y finiquitos de cuentas de los tutores y para todo lo relativo a menores, entredichos o inhabilitados o a sus bienes; declaratorias de ausencia, posesión provisional, o depósito de los bienes del ausente y cualquier otro acto relativo a la administración y disposición de éstos; y todos los demás actos que determina el Título XII del Libro Primero del Código Civil. En el Protocolo Tercero: Los documentos mercantiles y toda especie de mandatos, incluso los poderes otorgados para fijar esponsales o contraer matrimonio; todo contrato o acto que se mande a registrar por alguna disposición del Código de Comercio; los documentos en que se constituyan, modifiquen, cedan, traspase, prorroguen o extingan sociedades mercantiles que comprendan inmuebles o en que se aporten a las mismas; y todos los demás contratos, transacciones, arbitramentos, decisiones judiciales y cualesquiera otros actos que no tengan Protocolos determinados especialmente. También debían registrarse en este Protocolo todos los documentos que se presenten para su protocolización por vía de autenticación. En el Protocolo Cuarto: Toda especie de testamento o codicilo y todos los demás documentos o actos relativos a sucesiones testadas o intestadas, o que por su naturaleza no correspondan al Protocolo Primero.

Como se puede apreciar fácilmente, no existía, pues, en Venezuela un Registro Inmobiliario especializado puesto que en el Registro Subalterno tenían cabida actos, relaciones jurídicas y documentos del más variado contenido, naturaleza y función.

b) Régimen actual

La nueva LRPN contempla la siguiente estructura del sistema registral y del notariado:

1) El Registro Inmobiliario para los bienes inmuebles.
2) El Registro Mercantil para los comerciantes
3) El Registro Civil para las personas en general
4) El Notariado referido a actos, hechos y declaraciones.

Al crearse un Registro especializado de los cambios reales inmobiliarios en el que se inscriben los actos de constitución, declaración, reconocimiento, transmisión, modificación o extinción de la propiedad u otro derecho real sobre bienes inmuebles, se asegura la concentración del Registro en lo estrictamente inmobiliario, lo que constituye, sin duda, un paso de avance con respecto a la situación preexistente.

En la actualidad están sujetos a *inscripción* en el Registro Inmobiliario los siguientes actos:

1) Todo acto entre vivos, sea a título gratuito, o sea a título oneroso, traslativo de propiedad de inmuebles o de otros bienes o derechos susceptibles de hipoteca.
2) Los actos entre vivos que constituyan o modifiquen servidumbres prediales, derechos de uso o de habitación, o que transfieran el ejercicio de usufructo.
3) Los actos entre vivos, de renuncia a los derechos antes enunciados.
4) Los actos de adjudicación judicial de inmuebles u otros bienes y derechos susceptibles de hipoteca.
5) Los contratos de arrendamiento de inmuebles que excedan de seis años.
6) Los contratos de sociedad que tengan por objeto el goce de bienes inmuebles, cuando la duración de la sociedad exceda de seis años o sea indeterminada.
7) Los actos y las sentencias de los cuales resulte la liberación o la cesión de alquileres o de rentas aún no vencidas, por un término que exceda de un año.
8) Las sentencias que declaren la existencia de una convención verbal de la naturaleza de las antes enunciadas (Código Civil, artículo 1.920).

Deben igualmente registrarse para los efectos establecidos por la ley:

1) El decreto de embargo de bienes inmuebles.

2) Las demandas a que se refieren los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 del Código Civil (Código Civil, artículo 1.921).

Además, toda sentencia ejecutoriada que pronuncie la nulidad, la resolución, la rescisión o la revocación de un acto registrado, debe registrarse y se hará referencia de ella al margen del acto a que alude (Código Civil, artículo 1.922).

Por otra parte, de acuerdo con la LRPN se inscribirán también los siguientes actos:

1) Los documentos que contengan declaración, transmisión, limitación o gravámenes de la propiedad;
2) Todo contrato, declaración, transacción, partición, adjudicación, sentencia ejecutoriada, o cualquier otro acto en el que se declare, reconozca, transmita, ceda o adjudique el dominio o propiedad de bienes o derechos reales o el derecho de enfiteusis o usufructo;
3) La constitución de hogar;
4) Los contratos, declaraciones, transacciones, sentencias ejecutoriadas y otros actos que se establezcan sobre inmuebles, derechos de uso, habitación o servidumbre o se constituyan anticresis, hipotecas o se divida, se traslade o reduzca alguno de esos derechos;
5) Los documentos que limiten de cualquier manera la libre disposición de inmuebles;
6) Las declaraciones, los denuncios, los permisos, los contratos, los títulos, las concesiones y los demás documentos que conforme a las leyes en materia de minas, hidrocarburos y demás minerales combustibles deban registrarse;
7) Los contratos de opción para adquirir derechos sobre inmuebles;
8) Las donaciones cuando tengan por objeto bienes inmuebles; y
9) La separación de bienes entre cónyuges cuando tenga por objeto bienes inmuebles o derechos reales.

Así, todos los actos y derechos objeto de inscripción en el Registro Inmobiliario están específicamente señalados en el nuevo ordenamiento de una manera excesiva y detallista. En la enumeración legal están comprendidos todos los actos y negocios jurídicos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, además de los específicamente reseñados en la ley. Como se ve, difícilmente se pudo ser más minucioso.

Conviene tener en cuenta que la enumeración legal de los actos sometidos a registro comprende fundamentalmente los actos de contenido jurídico real relativos a bienes inmuebles. Se inscriben, pues, los actos mediante los cuales se constituyen, declaran, reconocen, transmiten, modifican o extinguen *derechos reales* sobre bienes inmuebles.

Por el contrario, las obligaciones o derechos personales están excluidos del Registro. Sin embargo, excepcionalmente se permite el acceso al Registro de algunos derechos personales. El caso más importante es el de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuya duración exceda de seis años (Código Civil, artículo 1.920, numeral 5º). Igualmente, deben registrarse los contratos de opción para adquirir derechos sobre inmuebles.

Asimismo, de la redacción legal se desprende que deben registrarse los actos por los que se establezcan cláusulas de inalienabilidad temporal u otras limitaciones a la libre disponibilidad o susceptibles de provocar la resolución o revocación de los actos registrados, así como las decisiones judiciales que confirmen la existencia de tales cláusulas.

E. Anotaciones provisionales

Finalmente, la nueva ley prevé un régimen de *anotaciones provisionales* y ordena que en el Registro deberán anotarse las demandas y medidas cautelares sobre la propiedad de bienes y derechos determinados, y cualesquiera otras que versen sobre la propiedad o derechos reales, o las demandas en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles (LRPN, artículo 42).

Aunque no lo diga la ley, creemos que declarada con lugar la sentencia en el juicio correspondiente, lo declarado en la sentencia en relación con la propiedad o la titularidad de un derecho real, será oponible frente a terceros con eficacia retroactiva desde la fecha de la respectiva anotación provisional.

3. LA INSCRIPCIÓN EN SENTIDO RESTRINGIDO

A. Concepto

En sentido estricto, el principio de inscripción se relaciona con los efectos que ella determina en la constitución, transmisión, modificación y extinción de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.

A los fines de precisar la eficacia de la inscripción en el Derecho venezolano interesa determinar, en primer lugar, si ella es constitutiva o si, por el contrario, es declarativa. En segundo término, es necesario dilucidar la cuestión del carácter obligatorio o facultativo de la inscripción.

B. El carácter declarativo de la inscripción y sus excepciones

Como indicamos con anterioridad, en Venezuela la transmisión de la propiedad así como la constitución y transmisión de los demás derechos reales se produce por efecto del consentimiento legítimamente manifestado (Código Civil, artículos 796 y 1.161), es decir, *solo consensu*, sin que se requiera para ello del cumplimiento de ninguna formalidad adicional a la del acto o contrato enajenatorio. Basta, pues, el mero consentimiento, sin necesidad de inscripción para que la propiedad se transfiera o el derecho real se constituya.

La propiedad se transmite extraregistralmente y los derechos reales se crean, modifican, transmiten o extinguen también extraregistralmente. Cuando el derecho real accede al registro, ya está formado.

Sin embargo, para garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario se establece que solamente son oponibles a terceros las transferencias de la propiedad o las constituciones y transmisiones de otros derechos reales sobre bienes inmuebles cuando hayan sido inscritas en el Registro (Código Civil, artículo 1.924). Pero, en todo caso, la inscripción no juega papel alguno en la transmisión del derecho real *inter partes*; constituye meramente un requisito formal encaminado a hacer oponible a terceros la transmisión verificada.

Siendo esto así, los efectos de la inscripción en el Registro de los actos de constitución o transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles tienen que ser declarativos y no constitutivos. El Registro no perfecciona ni la constitución ni la transmisión de derechos reales y, por tanto, no tiene efectos constitutivos. La eficacia de la inscripción es declarativa puesto que ella se limita a publicar un cambio sucedido independientemente del registro[10].

Por excepción, el derecho real de hipoteca se constituye mediante inscripción en el Registro (Código Civil, artículo 1.879). En este caso, la inscripción en el Registro

---

10 En el mismo sentido, CRISTÓBAL MONTES, Ángel: Algunas reflexiones sobre el Sistema Registral Venezolano en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello*. Nº 2. Caracas, 1965-1966. pp. 36- 37. AGUILAR, por su parte, expresa: "La transmisión de la propiedad y la constitución o transferencia de derechos reales sobre inmuebles si no han sido previamente registrados, no surten efecto contra los terceros que por cualquier título hayan adquirido o conservado legalmente derechos sobre el inmueble (C.C., art. 1.924. encab.). Así, por ejemplo, si A vende un inmueble a B por documento que no se llega a registrar y luego se lo vende nuevamente a C por documento registrado, B no puede oponer a C la venta dicha. En efecto, aunque ante A y B la propiedad se transmitió a B. este hecho no es oponible a C. A tendrá que responder frente a B; pero es C quien triunfa si B quiere reivindicar el inmueble. (AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Derecho Civil II Cosas, Bienes y Derechos Reales*. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 1999. pp. 88-89).

es constitutiva puesto que es un requisito constitutivo esencial para la existencia del derecho de hipoteca. Este derecho no existe ni entre las partes ni frente a terceros si no se ha cumplido con la formalidad *ad solemnitatem* del registro[11]. La hipoteca, en virtud de la precitada disposición legal, no tiene existencia como derecho real hasta el momento mismo de ser inscrita, y los cambios en su titularidad tampoco se producen, ni siquiera *inter partes*, en tanto que no se verifique la correspondiente inscripción.

Igualmente, de acuerdo con la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento de Posesión, estas garantías deben constituirse mediante instrumento público o instrumento privado autenticado o reconocido que deberá ser inscrito en el Registro Público (artículo 4º, aparte único). La inscripción del título de estas garantías es, pues, constitutiva y el derecho real de garantía nace para el acreedor con el Registro.

En conclusión, en nuestro derecho la transmisión, constitución, etc., de los derechos reales por negocio jurídico ocurre, en principio *solo consensu*, sin necesidad de inscripción en el Registro del documento que le sirve de base. Por consiguiente, la regla general es la inscripción meramente declarativa: la excepción, para ciertos supuestos concretos, la constitutiva.

C. El carácter voluntario de la inscripción

La inscripción es voluntaria cuando se deja a la libre determinación del interesado; en cambio, la inscripción obligatoria es aquella impuesta coactivamente dentro de un plazo legal, bajo sanción. En caso de no efectuarla el interesado, se efectúa de oficio.

En Venezuela no se impone el carácter obligatorio de la inscripción de los actos de transmisión de la propiedad o de constitución y transmisión de los demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Sin embargo, la ley estimula la inscripción: a) al declarar la inoponibilidad frente a terceros de los títulos no inscritos (Código

11 AGUILAR señala las siguientes consecuencias del carácter constitutivo del registro de la hipoteca: "a) La hipoteca produce efecto y toma su puesto en la graduación desde el momento de su registro, aunque se trate de una obligación futura o simplemente eventual (C.C. art. 1.896). b) La fecha de registro determina la preferencia entre las varias hipotecas constituidas sobre un mismo bien y entre la hipoteca y los actos traslativos de la propiedad u otro derecho real o constitutivos de derechos reales sobre el mismo bien (C.C. arts. 1.896, 1.897 y 1.924). c) La falta de registro implica la inexistencia del derecho de hipoteca que puede ser invocada por cualquier interesado (el pretendido constituyente de la hipoteca, los acreedores de cualquier clase, el tercero adquirente o poseedor, etc.)". (AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Contratos y Garantías. Derecho Civil IV*. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 2000. p. 87).

Civil, artículo 1.924); b) al consagrar el principio de tracto sucesivo (LRPN, artículo 11) que presupone la previa inscripción de los títulos anteriores para poder inscribir los títulos posteriores y, c) al prescribir que cuando la Ley exige un título registrado para hacer valer un derecho, no puede suplirse aquél con otra clase de prueba, salvo disposiciones especiales (Código Civil, artículo 1.924).

III. Principio de rogación

1. Concepto

El principio de rogación significa que el procedimiento registral solamente puede iniciarse a instancia de parte mediante solicitud dirigida al Registrador para que éste ponga en marcha este procedimiento. El Registrador no puede efectuar asientos en el sistema registral si ello no le es solicitado por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él. Así, el Registrador sólo inscribe a solicitud de parte y solamente inscribe lo que el interesado le ha solicitado.

No basta pues, para que se inicie el procedimiento que lleguen al conocimiento del Registrador noticias o datos sobre la modificación de la situación jurídica de un determinado inmueble. Por tratarse de un procedimiento rogado, es indispensable para ello que el interesado solicite su iniciación.

Ni siquiera cuando se requiere para la inscripción de un título la previa inscripción de un título anterior o la inmatriculación del inmueble, puede el Registrador exigir que se efectúe esta inscripción previa. Corresponderá al interesado solicitarlo ocurriendo al juez competente, si ello fuere necesario[12].

2. Fundamento

El fundamento del principio de rogación estriba en que el Registro es una institución pública, pero puesta al servicio de los particulares. Además, en un sistema en el cual la inscripción es voluntaria como ocurre en Venezuela, no tendría sentido una actuación registral de oficio, puesto que ello contradiría el principio de la voluntariedad. Es decir, el principio de la inscripción voluntaria apareja como consecuencia el carácter rogado del procedimiento.

---

12 ROCA SASTRE, Ramón Mª y ROSA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: *op. cit.* Tomo I. p. 488.

3. Consagración legal

El principio de rogación está consagrado en el artículo 8º de la LRPN[13] en los siguientes términos:

> Principio de Rogación
> La presentación de un documento dará por iniciado el procedimiento registral, el cual deberá ser impulsado de oficio hasta su conclusión, siempre que haya sido debidamente admitido.

En el Código Civil, se alude indirectamente a este principio (Código Civil, artículos 1.913, 1.925 y 1.926).

4. Rogación expresa y tácita

En Venezuela la solicitud de inscripción puede efectuarse mediante escrito dirigido al Registrador solicitando la inscripción. La solicitud puede hacerse en el mismo título cuya inscripción se solicita o en documento separado. Puede aun hacerse verbalmente manifestando en la Oficina de Registro el interesado su deseo de que se practique el asiento.

Al lado de estas formas expresas puede hacerse una solicitud tácita que va implícita en la presentación del título en el Registro. La práctica es que cuando el solicitante es un particular, la rogación es tácita. En cambio, la rogación expresa constituye la práctica habitual cuando se trata de solicitar –o de ordenar– la anotación provisional de demandas y medidas cautelares sobre bienes inmuebles.

La presentación del título se efectúa mediante su entrega en la Oficina de Registro. De acuerdo con los artículos 8º y 18 (numeral 1º) de la LRPN, para iniciar el procedimiento registral se requiere la presentación del documento cuya inscripción se solicite. Sin ello no puede ponerse en marcha el procedimiento registral.

5. Naturaleza

La solicitud de inscripción constituye una declaración de voluntad recepticia por cuanto va dirigida a un destinatario determinado, esto es, al Registrador y sólo existe jurídicamente cuando llega a su conocimiento[14]. La rogación no requiere del cumplimiento de ninguna formalidad.

---

13 Con anterioridad a la entrada en vigencia de esta ley el principio de rogación estaba consagrado en forma indirecta y poco técnica en el artículo 11 de la Ley de Registro Público.

14 Mélich-Orsini afirma que los negocios jurídicos unilaterales o las meras declaraciones unilaterales de voluntad son recepticias cuando están dirigidas a un destinatario determinado y, por tanto,

6. Legitimación

La ley no enumera las personas legitimadas para solicitar la inscripción. Creemos que ella podría pedirse indistintamente por el que adquiera el derecho, por el que lo transmita, por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir o por el representante de cualquiera de ellos.

7. Admisión

De acuerdo con la ley, la presentación del documento dará por iniciado el procedimiento, siempre que el mismo haya sido debidamente admitido (LRPN, artículo 8º). Por lo cual, en caso de que la solicitud sea notoriamente improcedente o que el documento no llene los requisitos para su admisión (por ejemplo, por no haber sido redactado por un abogado colegiado), el Registrador está facultado para no acceder a la presentación y rechazar la entrega del título con lo cual no se dará por iniciado el procedimiento.

Todo ello, sin perjuicio, de que luego el Registrador, en ejercicio de la función calificadora de los títulos presentados y admitidos resuelva, en definitiva, practicar o denegar la inscripción solicitada (LRPN, artículo 18, numeral 1º).

8. Constancia de recepción

Al ser presentado un documento, el Registrador expide al interesado una constancia de recepción con indicación de la hora y fecha de la presentación (LRPN, artículo 47) lo que tiene relevancia a los fines de la prioridad en la inscripción (LRPN, artículo 9º), como indicaremos más adelante.

9. Continuación automática del procedimiento

Una vez que el procedimiento registral se ha iniciado, todas las fases sucesivas del mismo hasta su conclusión son impulsadas de oficio por el Registrador. Es decir, el ámbito de la rogación o del principio dispositivo se limita al impulso inicial del procedimiento. Las restantes actuaciones las va desarrollando el Registrador por sí mismo.

---

sólo tienen existencia jurídica cuando llegan al conocimiento del destinatario. (MÉLICH-ORSINI: José: *Doctrina General del Contrato*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1997. p. 25).

10. Deber de tramitar

El Registrador está en la obligación de tramitar las actuaciones correspondientes y es responsable de las faltas en las cuales incurra.

Frente a este deber de tramitar por parte del Registrador, el artículo 3º de la LOPA consagra el derecho del interesado a reclamar por ante el superior jerárquico contra el retardo, la omisión, distorsión o incumplimiento de cualquier procedimiento (recurso de queja) y el Capítulo II del Título IV de la LRPN regula el procedimiento disciplinario que se ventila por ante la Dirección de Registros y del Notariado, pudiendo iniciarse de oficio o mediante denuncia (LRPN, artículo 89).

11. Desistimiento

El presentante o los interesados pueden desistir de su solicitud de inscripción. Quien presente un título puede perfectamente retirarlo antes de haberse procedido a su registro. El procedimiento se entenderá terminado por el desistimiento que el interesado haga de su solicitud (LOPA, artículo 63).

Creemos que si el desistimiento determina la imposibilidad de tramitar otro u otros documentos, la solicitud respectiva deberá comprender también a éstos y ser propuesta por todos los interesados, puesto que de acuerdo con la disposición legal antes citada, en caso de pluralidad de interesados, el desistimiento de uno de ellos no afectará a los restantes.

IV. Principio de prioridad

1. La prioridad y el rango de los derechos reales frente al principio par *conditio creditorum* de los derechos de crédito

Los derechos reales tienen frente a los derechos de crédito la característica de que recaen directa e inmediatamente sobre una cosa. El objeto del derecho real es una cosa por lo que supone un poder directo e inmediato sobre la cosa.

Además, el derecho real tiene eficacia *erga omnes* por lo que todos los miembros de la comunidad están obligados a permitir que su titular ejercite su derecho sobre la cosa en forma exclusiva. De este atributo del derecho real, se deriva el *ius persequendi* propio del derecho real, que faculta a su titular para seguir la cosa donde quiera que vaya y para invocar su derecho, cualquiera que sea la persona que posea la cosa sobre la cual recae. En cambio, el derecho de crédito no establece entre la persona y la cosa

más que una relación indirecta y no permite al acreedor obtener la cosa, sino por intermedio del deudor. El acreedor no puede seguir la cosa en manos del tercero porque, en rigor, no tiene ningún derecho sobre la cosa. Su derecho no sigue a la cosa, sino a la persona del deudor[15].

Por otra parte, el titular del derecho real tiene el derecho de preferencia que le permite excluir a aquellos que no tengan más que un derecho de crédito y aquellos que tienen un derecho real de fecha posterior. Esto en virtud del principio *prior in tempore, potior in iure*. Por el contrario, el acreedor primero en fecha, no tiene el derecho de excluir al acreedor más reciente. Además, en principio, todos los derechos de crédito tienen el mismo rango y, por tanto, los acreedores tienen un derecho igual sobre el patrimonio del deudor y concurren a prorrata a hacer efectivos sus créditos, salvo las causas legítimas de preferencia (Código Civil, artículo 1.864).

Así pues, mientras que el principio *par conditio creditorum* rige para los derechos de crédito, la prioridad es una de las características fundamentales de los derechos reales.

Con frecuencia varios acreedores concurren a hacer efectivos sus créditos sobre el patrimonio del deudor. En atención a la responsabilidad patrimonial del deudor y a la sujeción uniforme de los bienes del deudor al cumplimiento de sus obligaciones, es normal que el deudor esté obligado simultáneamente frente a varios acreedores, o sea, que coexistan obligaciones a cargo del mismo deudor.

En cambio, como el derecho real tiene efectos absolutos, no es usual que los derechos reales coexistan sobre una misma cosa en un plano de igualdad. Cuando se trata del derecho de propiedad, un propietario o un conjunto de propietarios necesariamente excluye a los otros. Cuando se trata de derechos reales compatibles sobre una cosa ajena, en principio, cada uno de ellos tiene su propia posición o rango en relación con los demás.

Por tanto, cuando varios sujetos pretenden el mismo derecho de propiedad sobre la cosa, es necesario determinar cuál de ellos debe prevalecer. Asimismo, cuando coexisten varios derechos compatibles sobre una cosa ajena se impone precisar el rango y la preferencia que corresponde a cada uno de ellos en relación con los restantes. Se impone, pues, un criterio de ordenación de los derechos reales[16].

Como indican Lacruz y Sancho:

> Dos o varios derechos reales difícilmente pueden coexistir sobre una misma cosa en un plano de igualdad: si hay varias hipotecas, una será primera y otra segunda, y no

15 ZAMBRANO VELASCO, José Alberto: *Teoría General de la Obligación*. Caracas, 1985. pp. 35-36.

16 LACRUZ-SANCHO, José Luis. *op. cit. pp. 115 y ss.*

> cabe que haya a la vez dos usufructos idénticos y plenos o dos propiedades. Los derechos deben "ponerse en cola", jerarquizarse, y para eso, para ponerlos en orden, hace falta un criterio de ordenación[17].

En el Derecho Civil el rango o preferencia de los derechos reales se establece por la fecha de constitución de los derechos. La regla *prior in tempore, potior in iure* (el primero en el tiempo es mejor en el derecho) constituye el criterio ordenador de los derechos reales en el Derecho Civil. Es decir, el derecho que nace primero, en principio, es preferente a los que le siguen y, en su caso, los excluye.

En el Derecho Registral la regla *prior in tempore, potior in iure* experimenta una modificación: La prioridad se establece no en función de la cronología de los títulos sino de la fecha de los asientos registrales. Tiene preferencia en materia registral no quien adquiere antes el derecho, sino quien inscribe antes su adquisición. Quien registra su derecho no tiene, pues que preocuparse de posteriores inscripciones debido a que éstas no le afectan.

2. ¿En qué consiste el principio de prioridad?

Ángel Cristóbal Montes lo define como

> el principio inmobiliario en virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone, o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable que, incompatible o perjudicial al ya inscrito, no hubiere tenido todavía acceso al Registro, auque fuese de fecha anterior[18].

Con base en la LRPN y en el Código Civil, podemos definir el principio de prioridad como el principio en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro prevalecen en caso de conflicto frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a sus respectivas fechas de presentación.

El principio de prioridad encuentra su fundamento en la propia razón de ser del Registro. Si lo que se aspira a través de la publicidad registral es evitar la clandestinidad de las operaciones inmobiliarias, es perfectamente lógico y razonable que en caso de colisión de derechos sobre un mismo inmueble, el conflicto se resuelva a favor de quien primero registró su título.

En atención al principio de prioridad en materia registral, cuando se trata del derecho de propiedad o de derechos reales que no pueden coexistir sobre un mismo

17 *Ibídem*. p. 45.

18 CRISTÓBAL MONTES, Ángel : Sistemas Registrales de Publicidad. El Sistema Español, en *Revista del Ministerio de Justicia* Nº 48. Caracas, 1964. p. 162.

bien inmueble, el acto no registrado no es oponible al tercero que registró el suyo (eficacia excluyente del principio de prioridad: Código Civil, artículo 1.924).

En cambio, si se trata de derechos reales compatibles entre sí, esto es, que pueden coexistir sobre un mismo inmueble, el principio de prioridad confiere prelación al derecho que primero accedió al Registro (eficacia prelativa del principio de prioridad). Así, en materia de hipoteca, la hipoteca toma su grado desde la fecha de su registro. Por tanto, en caso de conflicto entre dos acreedores hipotecarios, la regla es que tiene preferencia aquél que primero registró su hipoteca (Código Civil, artículos 1.896 y 1.897).

En síntesis, en materia registral la prioridad que cuenta no es la del título sino la del registro. Por tanto, cuando se trata del derecho de propiedad o de derechos inconciliables que recaen sobre una misma cosa, no es oponible a quien inscribió su título, el acto no registrado. Y cuando se trata de derechos reales compatibles entre sí, la preferencia la determina la fecha del registro.

3. Consagración legal

El artículo 9º de la LRPN consagra el principio de prioridad en los siguientes términos:

> Principio de Prioridad
> Todo documento que ingrese al Registro deberá inscribirse con prelación a cualquier otro título presentado posteriormente.

Esta disposición legal se refiere solamente a una manifestación del principio de prioridad, esto es, a la obligación de tramitar los documentos por el orden de presentación de los mismos. La preferencia registral o superioridad del rango registral del derecho primeramente inscrito no está consagrada en la LRPN sino, como señalamos poco antes, en el Código Civil (artículos 1.924, 1.896 y 1.897).

En virtud de la norma legal antes transcrita, los Registradores están obligados a tramitar los títulos relativos a un mismo inmueble por riguroso orden de presentación. Obsérvese que de acuerdo con la ley, la prioridad viene determinada por el *momento* de la presentación del documento y no simplemente por la fecha de su presentación. La constancia de recepción que alude el artículo 47 de la LRPN sirve para hacer constar el instante mismo de la entrada del documento en el Registro. Por tanto, el Registrador ante dos o más títulos relativos al mismo inmueble, deberá examinarlos teniendo en cuenta el momento de su presentación; por lo que accederá primero al Registro el título presentado en primer lugar aunque el presentado después sea de fecha anterior.

Sin embargo, creemos que esta norma debe ser entendida en sus justos términos, puesto que sería posible en determinados casos, para calificar un título presentado antes, tomar en cuenta otro presentado en fecha posterior que determine la cancelación del asiento que hubiese correspondido al primero[19]. Piénsese, por ejemplo, en una sentencia dictada contra el adquirente que declare la nulidad de un título presentado en fecha anterior.

Finalmente, conviene tener en cuenta en relación con el principio de prioridad que la Ley venezolana no consagra expresamente que una vez inscrito en el Registro un título de propiedad sobre un bien inmueble, no podrá inscribirse otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble. Es decir, no contempla la normativa registral una disposición que "cierre" el acceso al Registro a los títulos que conforme al Código Civil (artículo, 1.924) no son oponibles a quien primero registro su adquisición[20].

Sin embargo, a nuestro modo de ver, a esta conclusión debe llegarse tanto en razón de la adopción en la LRPN del sistema de inscripción y de folio real en sustitución del sistema anterior de transcripción y de folio personal, como también en atención a la exigencia del tracto sucesivo de los asientos registrales. En efecto, sería un contrasentido que en el folio correspondiente a una misma propiedad se inscribiesen títulos contradictorios entre sí, cuando lo que se persigue a través del principio de

---

19 En el mismo sentido, véase: MUNAR BERNAT, Pedro en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo VIII. Vol. 3. Revista de Derecho Privado. Madrid, 999. p. 783.

20 En otros ordenamientos registrales, se consagran expresamente disposiciones que impiden el acceso al Registro a aquellos títulos que son incompatibles con el título registrado y que pretenden inscribirse con posterioridad a éste último (cierre registral), con lo que se garantiza en mayor medida el principio de prioridad. Así, el artículo 17 de la Ley Hipotecaria Española establece: "Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo de dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento". El artículo 72 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario preparado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes y publicado en el Revista Nº 53 del entonces Ministerio de Justicia (Abril-Diciembre, 1.965), por su parte, consagraba el cierre registral en los siguientes términos: "Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo de propiedad de los inmuebles o de los derechos reales sobre los mismos no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible por el cual se trasmita o grave la propiedad o derecho real respecto al mismo inmueble. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, computados a partir del siguiente día de la fecha del propio asiento o hasta que se extingan los efectos de éste".

consecutividad es que el Registro presente una perfecta secuencia y encadenamiento de los títulos (artículo 11)[21]. Por consiguiente, el Registrador en ejercicio de su función calificadora (artículo 38) deberá negarse a inscribir un título incompatible con uno previamente registrado; esto, desde luego, no prejuzgará acerca de la validez del título inscrito ni de aquel al que se le deniegue la inscripción (artículo 40). Corresponderá, en definitiva, a los órganos jurisdiccionales resolver el conflicto que esta situación suscite.

V. PRINCIPIO DE ESPECIALIDAD

1. CONCEPTUACIÓN

Este principio atiende a la necesidad de determinar y concretar los derechos reales inmobiliarios en todos sus elementos característicos.

Surgió como reacción al sistema de hipotecas generales que gravaban indiscriminadamente todos los bienes susceptibles de hipoteca de una persona. Se estableció entonces que la hipoteca debía aparecer exactamente determinada en cuanto a su objeto y limitarse a una cantidad de dinero determinada. Así, de acuerdo con el artículo 1.897 del Código Civil, la hipoteca no puede subsistir sino sobre bienes especialmente designados y por una cantidad determinada de dinero.

Posteriormente, esta idea de especialidad y determinación se trasladó a todo el ordenamiento registral exigiéndose que todos los elementos del derecho real que accedan al Registro queden debidamente individualizados para lo cual es necesario que la inscripción determine con exactitud el titular del derecho, el inmueble sobre el cual recae, el contenido del derecho y la proporción que corresponde a su titular. Así, los artículos 1.913 y 1.914 del Código Civil establecen que en todo título que se lleve a registrar se designen con claridad las circunstancias personales de los otorgantes y la individualización de los inmuebles objeto de registro en cuanto a su naturaleza, situación, linderos, etc.

2. FUNDAMENTO

El principio de especialidad se considera como el complemento necesario del principio de publicidad. La publicidad registral no cumpliría su cometido de no existir

---

21 En cambio, en un sistema de transcripción y de folio personal, independientemente del principio de prioridad, acceden al Registro todos los títulos. Por tanto, no resulta del todo chocante que distintos títulos incompatibles entre sí se transcriban en el Registro, cuando se hallen dispersos en los Libros del Registro.

una clara y exacta determinación de los derechos inscritos[22]. La especialidad sirve para que los asientos sean claros, precisos y den información exacta a quienes acudan al Registro acerca de la propiedad del inmueble, su extensión, los títulos en que se funda, sus cargas, gravámenes y obligaciones que la afectan, etc.

El principio de especialidad atiende, además, a la necesaria claridad y precisión que deben revestir los derechos reales inmobiliarios. En definitiva, constituye un principio general que informa el derecho de cosas, bienes o derechos reales.

3. CONSAGRACIÓN LEGAL

El artículo 10 de la LRPN establece:

> Principio de Especialidad
> Los bienes y derechos inscritos en el Registro deberán estar definidos y precisados respecto a su titularidad, naturaleza, contenido y limitaciones.

Esta disposición leal recoge el principio de la especialidad y se complementa con el artículo 45 que prescribe que toda inscripción relativa a un inmueble deberá contener:

1) La indicación de la naturaleza del negocio jurídico.
2) La identificación completa de las personas naturales o jurídicas y de sus representantes legales.
3) La descripción del inmueble, con señalamiento de su ubicación física, medidas, linderos y número catastral.
4) Los gravámenes, cargas y limitaciones legales que pesen sobre el derecho que se inscriba o sobre el derecho que se constituya en un nuevo asiento registral.

De esta forma se destacan los elementos fundamentales de la relación registral sobre los que debe operar el principio de especialidad, a saber: el titular del derecho, el inmueble, el derecho real inscrito y el título[23].

En cuanto al titular del derecho, se precisa su identificación con el señalamiento de la cuota que corresponde a cada uno de ellos, si son varios.

En cuanto al inmueble, el principio de especialidad se traduce en el resumen del historial jurídico del inmueble en el folio que se le abre y en el que aparecen

---

22 RANGEL DE JAHNKE, Sol H.: *Anotaciones de Derecho Registral*. Caracas, 1980. pp. 141-142.

23 Al respecto MARTÍN MARTÍN, Álvaro: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forenses*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1999. Tomo VII, Vol. III. p. 524.

señaladas mediante su descripción, la expresión de sus características fundamentales y la atribución de una matrícula a cada inmueble.

En cuanto al derecho real, la exigencia de la especialidad supone la indicación de su naturaleza jurídica, extensión, cargas y limitaciones que lo afecten y en el caso de la hipoteca, como indicamos poco antes, la fijación de la cantidad por la que responda el inmueble.

En cuanto al título, se requiere la indicación del negocio jurídico que sirve de fundamento a la modificación de la titularidad real. Esto es, debe existir constancia registral acerca del acto, contrato o título que da lugar al nacimiento, modificación o extinción del derecho.

VI. PRINCIPIO DE TRACTO SUCESIVO

1. INTRODUCCIÓN

La función primordial del Registro Inmobiliario es asegurar la seguridad del tráfico jurídico de los bienes inmuebles. Para ello es necesario organizar los asientos registrales de forma tal que reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre un mismo inmueble, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes, para comprobar con exactitud la situación jurídica del inmueble.

Esto presupone que, para inscribir los títulos por los cuales se constituya, transmita, grave, modifique o extinga la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, conste previamente inscrito el derecho del otorgante y que entre los sucesivos titulares del derecho inscrito exista una perfecta secuencia de los respectivos títulos. Para mantener el orden regular de los sucesivos titulares, los sistemas registrales consagran el llamado principio de tracto sucesivo.

2. FUNDAMENTO

A través del principio de tracto sucesivo se busca proteger y asegurar los derechos inscritos, dificultar fraudes y estafas y cerrar, en cuanto sea posible, las puertas del Registro a los títulos de origen ilegítimo con lo cual se aumenta la confianza en el sistema registral.

Pero, además, el principio de tracto sucesivo permite reflejar en forma completa y exacta la historia jurídica de los bienes inmuebles lo que facilita al Registrador el ejercicio de su función calificadora, puesto que éste tendrá a su alcance los datos para permitir que solamente accedan al Registro los actos otorgados por el titular inscrito

y para impedir el acceso de los actos que no cumplan con el requisito de la previa inscripción[24].

3. CONSAGRACIÓN LEGAL

El artículo 11 de la LRPN consagra el principio de tracto sucesivo o de la consecutividad en los siguientes términos:

> Principio de consecutividad
> De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.

Al consagrar la Ley venezolana el sistema del folio real, se hace necesario en el Registro reflejar sin lagunas la historia de la propiedad inmobiliaria; por lo cual, la LRPN ordena que las inscripciones se hagan en cadena de forma tal que los títulos aparezcan en el Registro como derivados unos de otros, sin solución de continuidad. De lo contrario, el folio correspondiente al inmueble de cuya situación se trata sería incompleto[25].

---

24 La concatenación de los asientos registrales permite formar "el árbol genealógico de la propiedad inmobiliaria". Como gráficamente expresa NÚÑEZ LAGOS: "En la cuenta corriente de toda finca, cada título llegado el Registro ha producido un asiento. La serie de títulos inscritos ha engendrado una cadena de asientos. A este rosario de asientos se le llama tracto sucesivo formal. Más cada título inscrito –y por tanto, cada asiento– lleva su titular: un sujeto de derecho a quien se atribuyen los derechos inscritos. La serie de los títulos inscritos ha producido una genealogía de titulares: a esto se llama trato sucesivo material o sustantivo. Es la pureza étnica del sistema" (NÚÑEZ LAGOS, Rafael: El Registro de la propiedad español, conferencia publicada en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*. Madrid, 1949. p. 161).

25 Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN ya existían en el Derecho venezolano algunas disposiciones legales que guardaban relación con el tracto sucesivo y la jurisprudencia había admitido que la Ley venezolana consagraba, aunque en forma simplista, el principio del tracto sucesivo en materia registral. Así, el artículo 1.926 del Código Civil según el cual "Cuando se registre un instrumento en el cual se renuncie, se rescinda, se resuelva, se extinga, se ceda o traspase algún derecho, o se modifique algún acto, se pondrá en el instrumento donde se había declarado o creado el mismo derecho o hecho constar el acto, una nota marginal en la cual se expresen dichas circunstancias, y la fecha y la Oficina en que se ha efectuado el registro. Si este instrumento se halla en una Oficina o en un despacho distintos de aquel donde se registre el instrumento de renuncia, rescisión, resolución, cesión, traspaso o modificación, el Registrador de este último, a solicitud de cualquiera de los interesados, dirigirá un oficio al Registrador de la otra jurisdicción con inserción del instrumento registrado para que se ponga en el instrumento correspondiente la nota marginal de que se trata en este artículo, y para que lo inserte en el respectivo protocolo. Este oficio se conservará en el respectivo cuaderno de comprobantes".

4. REQUISITOS DEL TRACTO SUCESIVO

En su *aspecto subjetivo*, el tracto sucesivo exige la identidad entre el que otorgue un título para ser registrado y el titular según el registro. Por ello, el Registrador en ejercicio de la función calificadora, deberá calificar la identidad de la persona natural o jurídica que otorgue el acto y la que aparezca como titular según los asientos del Registro.

Al respecto, es bueno tener presente que ha sido constante la jurisprudencia sobre la naturaleza y alcance de los poderes de calificación del Registrador en relación con el tracto sucesivo, circunscribiendo los mismos al examen del instrumento presentado para su registro, en función de su correspondencia de los datos que lo identifican, con el título inmediatamente anterior, y no con otros documentos conexos o más remotos[26].

En su *aspecto objetivo*, el tracto sucesivo requiere la identidad entre el derecho que se trate de inscribir y el que conste en el Registro. Es decir, el derecho objeto de inscripción debe ser el mismo que se invoca en el título, con la extensión y limitaciones que se indican en el folio registral.

El artículo 89 de la Ley de Registro Público de 1.999 establecía: "En los documentos y demás actos traslativos de propiedad inmueble o de derechos reales sobre inmuebles, y en los documentos en que se impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o se limita, el cual deberá ser registrado, o registrable y presentarse simultáneamente para su protocolización con inmediata anterioridad". El artículo 77 de la Ley de Registro Público de 1.978, por su parte, establecía: "En los documentos y demás actos traslativos de propiedad inmueble o de derechos reales sobre inmuebles, y en los documentos en que se impongan gravámenes o limitaciones sobre los mismos bienes, se deberá expresar, en todo caso, el título inmediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, se grava o se limita, el cual título deberá ser registrado, o registrable y presentarse simultáneamente para su protocolización con inmediata anterioridad".

Al comentar esta norma, la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia había dejado establecido que: "Para que se garantice el principio del tracto sucesivo regulado en el artículo 77 de la de Registro Público es necesario que exista una "correspondencia lógica" entre el título inmediato de adquisición y el que pretende registrarse. En otras palabras, que el documento causal se baste para aclarar lo relativo al origen e identificación de lo que constituye el objeto de la traslación; y además, y ello sería la "correspondencia jurídica", que el título de adquisición sea en verdad un acto "susceptible de producir válidamente la trasferencia o gravamen del derecho". (Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 14 de agosto de 1991, con ponencia del Magistrado Román J. Duque Corredor, en el juicio de Antonio Cardozo Blanco, en el expediente Nº 5.781).

26 Véase sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442.

Además, el tracto sucesivo exige la *identidad del inmueble* sobre el cual recae el derecho. Aun cuando normalmente esta exigencia se aplica a los derechos reales, también es aplicable a los derechos personales en los casos en que por excepción estos actos deben registrarse. Así, no deberá inscribirse en el Registro un contrato de arrendamiento por más de seis años, cuando quien pretenda dar el inmueble en arrendamiento no figure como titular, según los asientos del Registro.

5. ACTOS A LOS QUE SE APLICA EL TRACTO SUCESIVO

Por lo que respecta a los *actos* a los que se aplica el requisito del tracto sucesivo, el artículo 11 de la LRPN no hace distinción alguna. La disposición es general y, por tanto, no solamente las titularidades que deriven de actos de enajenación o de gravamen otorgados voluntariamente por el disponente están sometidos al principio de la consecutividad, sino también aquellas que deriven de un procedimiento judicial o administrativo, en cuyo caso se requiere que la persona contra la cual se haya seguido el procedimiento sea la misma que figure como titular según los asientos del Registro[27].

Por otra parte, de acuerdo con la ley están sujetos a registro los actos mediante los cuales se *declare, reconozca, transmita, ceda, grave o adjudique* la propiedad o un derecho real inmobiliario.

Por su carácter declarativo (Código Civil, artículo 1.116), *la partición*[28] está sujeta a registro, lo que consagra expresamente el artículo 43 de la LRPN.

---

27 En tal sentido, en relación con un acta de remate judicial, la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia en sentencia de fecha 10 de abril de 2.002 dejó establecido que "La necesidad de expresar en el documento el título inmediato o mediato de adquisición de la propiedad o derecho que se traslada, grava o limita, no sólo es para los actos voluntarios, sino para todo otro del mismo contenido, como es un remate judicial, pues si quien carece de título no puede vender ni gravar por documento registrado, tampoco podría registrarse acta de remate en la cual él figure como propietario del bien rematado sin tener título registrado o registrable, inmediato o mediato según el caso, que lo acredite como tal, pues el remate es un acto que tiene la misma fuerza y virtud traslativa o declarativa que un acto voluntario como es la venta, permuta o aporte; por manera que un acta de remate, al igual que cualquier documento por el cual alguien declara que enajena, grava o limita algún inmueble o derecho real, está sujeto al mismo requisito del artículo 77 de la Ley de Registro Público de 1978 (artículo 89 en la Ley de 1.993 y en la Ley de 1.99, artículos 11 y 40 de la vigente Ley de 2001)". (Sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442).

28 En relación con el carácter declarativo de la partición, véase LÓPEZ HERRERA, Francisco: *Derecho de Sucesiones*. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 1994, pp. 860 y ss

No existe obligación legal de registrar los actos que simplemente *"modifiquen"* la titularidad de la propiedad o de un derecho real, pero que no implican un gravamen, una transmisión o una extinción total o parcial. Por consiguiente, a nuestro modo de ver, no está sometida a registro la situación de comunidad *pro indiviso* que sobreviene cuando fallece el causante y deja varios herederos debido precisamente al efecto declarativo de la partición según el cual se reputa que cada coheredero recibió directa y exclusivamente del causante los bienes que le fueron adjudicados en la partición y que jamás tuvo derecho alguno sobre los restantes bienes de la herencia[29].

Por consiguiente, en nuestro criterio, no será necesario para inscribir el título hereditario de la partición efectuada inscribir, con carácter previo, la comunidad *pro indiviso* que se produjo a la fecha de la muerte del causante, sino que podrá inscribirse directamente la adjudicación resultante de la partición, a favor de cada uno de los herederos. Esto determina que, desde el punto de vista de la realidad, el historial de la propiedad inmobiliaria va a aparecer incompleto porque independientemente del carácter declarativo de la partición, no puede desconocerse que, tratándose de adquisiciones hereditarias por varios herederos, en la realidad, desde la fecha de la muerte del causante hasta la de la partición, se produce una comunidad hereditaria por un tiempo que puede ser más o menos largo. De allí la conveniencia de hacer constar, con carácter previo y explícitamente, en la inscripción de adjudicación que se practique, dicho estado de indivisión o comunidad, para asegurar la certeza de la propiedad y la consecutividad de los asientos registrales.

Los comentarios anteriores relativos a la comunidad hereditaria se aplican *mutatis mutandi* a la comunidad ordinaria que sobreviene entre los cónyuges o ex-cónyuges (o sus herederos respectivos) como consecuencia de la disolución de la comunidad conyugal.

6. EL TIEMPO EN EL TRACTO SUCESIVO

De acuerdo con el artículo 11 de la LRPN, el principio de tracto sucesivo se aplica a los asientos existentes en el Registro relativos a un mismo bien. Por tanto, la previa inscripción de la titularidad del enajenante no se requiere al tiempo del

29 Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN, la Sala Político-Administrativa de la extinta Corte Suprema de Justicia había sostenido sistemáticamente el criterio de que si la partición de la herencia comprendía bienes inmuebles, era necesario el registro del documento de partición para que ella fuese oponible a terceros (GF-II, Nº 6, Vol. II, pp. 100-101; GF-II, Nº 46, p. 258; GF-II, Nº 48, pp. 140-141; GF-II, Nº 50, p. 35; GF-II Nº 53, pp. 84-86; GF-II, Nº 58, pp.96-100; GF-II Nº 67, pp. 151-152). En contra, LÓPEZ HERRERA, Francisco: *op. cit*. pp. 868-869. También en contra, CARMONA, Juan: *La Partición Inmobiliaria y su Registro*. *El Universal*. Caracas, 12 de agosto de 1.969, primer cuerpo. p. 4.

otorgamiento del acto sino al de su registro. Esto es, a los fines de la consecutividad debe tomarse en consideración la fecha de la inscripción y no la del otorgamiento del título que se lleva al Registro. Así, es posible que A transfiera a B un bien inmueble de C registrado a favor de C. Si luego A adquiere de C ese bien y lo inscribe a su favor, B podrá registrar su título de fecha anterior.

Por lo demás, en nuestro medio es práctica más o menos frecuente que se presenten documentos para su registro sin antes haberse practicado la previa inscripción. Lo normal es que los títulos se *presenten* por el orden en que deben inscribirse, aunque no siempre esto es así; no siendo siempre esta circunstancia un impedimento para el registro, puesto que, a nuestro modo de ver, el Registrador mediante el examen de la información que arroje el Registro, podría suspender la inscripción del título presentado en fecha anterior hasta tanto se inscriba el título de su causante presentado posteriormente[30].

7. EFECTOS DEL TRACTO SUCESIVO

El tracto sucesivo únicamente permite la inscripción de los títulos otorgados por el titular inscrito (o, en su caso, dirigidos contra él). Por otra parte, en virtud de la consecutividad de los asientos registrales, no se permite el acceso al registro de los actos que no cumplen con el requisito de la previa inscripción del inmueble sobre el cual versen dichos actos, a nombre el enajenante o del constituyente del derecho real.

Por tanto, en caso de que se trate de un acto transmisivo de la propiedad, si el derecho de la persona que otorgue el acto que da lugar al asiento se encuentra previamente inscrito, y no existe otro impedimento de orden legal que imponga al Registrador proceder de otra forma, éste deberá proceder al registro del título transmisivo. A la inversa, si según los asientos del Registro, el derecho del enajenante corresponde a otra persona, el Registrador deberá denegar la inscripción solicitada[31].

8. EXCEPCIÓN AL REQUISITO DE TRACTO SUCESIVO

La única excepción al principio de tracto la constituye el supuesto de inmatriculación del inmueble, puesto que la primera inscripción, por razones obvias,

30 Véase al respecto, MARTÍNEZ SANTIAGO, José María: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo VII. Vol. IV. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1999. pp. 92-93.

31 En el mismo sentido, DE COSSÍO Y COURAL, Alfonso: *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Bosch. Barcelona, 1956. p. 110.

es la única que no se fundamenta en un asiento anterior que constate la titularidad del transmitente.

VII. PRINCIPIO DE LEGALIDAD

Los importantes efectos que determina la inscripción en el Registro Inmobiliario justifican la necesidad de una rigurosa verificación de los actos inscribibles con fundamento en el examen de los documentos presentados y de los datos existentes en el Registro con el objeto de asegurar la debida concordancia entre los asientos y la realidad jurídica.

1. CONCEPTO

En razón del principio de legalidad, el Registrador debe examinar si se han observado las condiciones requeridas para la validez de los actos sujetos a registro, si los documentos han sido redactados con claridad y exactitud y si se hallan revestidos de las formalidades legales. El principio de legalidad constituye así uno de los presupuestos que preside la actividad registral por el cual sólo tienen acceso al Registro los documentos válidos, esto es, aquellos que llenan los requisitos legales. Según el artículo 18 (numeral 1º) de la LRPN, el Registrador tiene el deber de admitir o rechazar los documentos que se le presenten para su registro. De acuerdo con lo expuesto, el Registrador deberá rechazar los títulos defectuosos e inscribir únicamente aquellos que sean perfectos[32].

---

32 La decisión del Registrador de rechazar la inscripción solicitada debe ser motivada. La ley actual, a diferencia de la anterior (artículo 11) no establece expresamente este requisito. Pero, el mismo es consecuencia de la necesaria motivación de los actos administrativos de efectos particulares (Ley Orgánica del Procedimientos Administrativos, artículo 9º). En relación con la motivación de los actos administrativos, en fallo de la Corte Primera de lo Contencioso-Administrativo, de fecha 25 de marzo de 1.980 se estableció: "La motivación del acto administrativo es un requisito necesario para su validez, por lo que su falta acarrea la nulidad del acto" (Revista de Derecho Público, Nº 2. Caracas, 1980). Por su parte, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 23 de marzo de 1.984 dejó establecido que: "La motivación de los actos administrativos de efectos particulares es de carácter obligatorio. No es aceptable el criterio conforme al cual la sola verificación de que el acto se produjo con las formalidades de oportunidad, publicidad y competencia orgánica, son suficientes para desechar el recurso. No se puede presumir la racionalidad subjetiva. El órgano competente, además de pronunciarse oportuna y formalmente, debe explicar las razones de hecho y de derecho en las cuales fundamente su criterio". (Revista de Derecho Público, Nº 18. Caracas, 1984). Asimismo, en fecha 22 de octubre de 1992 la Sala dejó establecido que la motivación de los actos administrativos consiste en "una declaración formal de los fundamentos,

Mediante el principio de legalidad se procura que solamente se inscriban en el Registro los títulos que reúnan los requisitos exigidos por la ley, es decir, que sólo accedan al Registro los títulos válidos y perfectos. De lo contrario, los asientos solamente servirían para engañar al público, favorecer el tráfico ilícito de bienes inmuebles y provocar nuevos litigios[33].

2. CONSAGRACIÓN LEGAL

El artículo 12 de la LRPN consagra el principio de legalidad en los siguientes términos:

> Principio de legalidad
> Solo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos por la ley.

Como señalan Lacruz y Sancho, el principio de legalidad persigue "la pureza jurídica del asiento al que no pueden pasar titularidades cuyos defectos materiales o formales reconozca el funcionario experto"[34]. En definitiva, se procura, mediante el principio de legalidad, que la extensión de los asientos en el Registro solamente se haga previo control de su conformidad con la ley.

3. LA CALIFICACIÓN REGISTRAL

A. Concepto y consagración legal

El principio de legalidad se hace efectivo a través de la calificación registral. En tal sentido, el artículo 38 de la LRPN señala:

> El Registrador titular está facultado para ejercer la función calificadora en el sistema registral."

de hecho y de derecho, en función de los cuales la Administración ha dictado sus actos" (*Revista de Derecho Público*, Nº 52. Caracas, 1992). Y en cuanto a qué se debe entender por el vicio de inmotivación del acto administrativo la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 03 de agosto de 1982, expresó que: "por inmotivación ha de entenderse aún la precaria insuficiente, incongruente o inadecuada motivación". (Revista de Derecho Público, Nº 11. Caracas, 1982). Inmotivación, es pues, no solo la ausencia absoluta de motivos, sino también su precariedad, insuficiencia, incongruencia o inadecuación. Por consiguiente, la motivación de los actos administrativos es, pues, una exigencia legal, reconocida en forma pacífica y uniforme por la jurisprudencia.

33 GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo: *Estudios de Derecho Hipotecario*. Madrid, 1924. pp. 432-442.

34 LACRUZ-SANCHO: *op. cit.* p. 49.

La calificación consiste en el examen por el Registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan al Registro para ser inscritos. La ley atribuye al Registrador la atribución de examinar el título cuya inscripción se le solicita con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma necesarios para su ingreso en el Registro.

Calificar, en el Derecho Registral Inmobiliario, es determinar si el acto o contrato presentado al Registro reúne o no los requisitos exigidos por el ordenamiento jurídico para su inscripción.

B. Fundamento

La seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, la importancia de los efectos que la ley atribuye a la inscripción en el Registro Inmobiliario y la protección del público en general que consulta los datos del Registro, sirven de fundamento a la calificación registral. A través del control de la legalidad de la contratación se fortalece la confianza en los pronunciamientos registrales sin temor a riesgos derivados de su inexactitud (a la cual conduciría la flexibilidad de acceso al Registro), lográndose la agilidad del tráfico inmobiliario, sobre la base de la seguridad jurídica[35].

C. Naturaleza jurídica de la calificación registral

La naturaleza jurídica de la calificación constituye una de las cuestiones más debatidas en el Derecho Inmobiliario Registral:

a) Para algunos autores, *la función calificadora es de naturaleza judicial o jurisdiccional*

Según esta tesis, en su función calificadora los Registradores interpretan y aplican la ley con una independencia de criterio semejante a la que tienen los jueces. Además, se apoya esta tesis en el carácter declarativo –y, a veces, constitutivo– de los derechos subjetivos privados que derivan de la decisión de inscribir el acto solicitado. La inscripción registral produce efectos *erga omnes* y establece una presunción de legitimidad de que el acto inscrito se encuentra ajustado a derecho, determinando la

35 GÓMEZ GÁLLIGO: Francisco Javier: La calificación registral en el pensamiento de Don Jerónimo González. Su Vigencia Actual en *La Calificación Registral*. Tomo I. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A. Madrid, 1996. p. 133.

situación legal del propietario inscrito con las presunciones y consecuencias que de ello derivan[36].

Ciertamente, existen algunas semejanzas entre la función calificadora y la jurisdiccional. Sin embargo, ellas son superficiales. Así, el hecho de que en el ejercicio de la función calificadora se interpreten y apliquen las normas legales y que la decisión respectiva produzca importantes consecuencias jurídicas, no es privativo ni exclusivo de la jurisdicción. No solamente los jueces llevan a cabo estos cometidos y actuaciones.

Además, aunque la importancia de los efectos *erga omnes* y presunciones legitimadoras derivados de la inscripción son grandes, la circunstancia de que ésta no produzca el efecto de cosa juzgada y el hecho de que el Registrador no esté integrado en la organización judicial, apartan la función calificadora del Registrador de la jurisdicción.

b) Otros sostienen que la función calificadora tiene naturaleza administrativa

En Venezuela, Brewer Carías sostuvo que la actuación del Registrador constituye una actividad administrativa, realizada por una autoridad administrativa, en ejercicio de la función administrativa. La relación que surge entre la Administración y los particulares es una relación jurídico-administrativa y, por tanto, la actividad de registro es una actividad administrativa. Además, el Registro Público es un servicio público integrado dentro de la administración pública como complejo orgánico (Poder Ejecutivo)[37].

Además esta tesis se apoya en el hecho de que la actuación del Registrador es característicamente la de un funcionario público que merece fe pública en todos los actos, declaraciones y certificaciones que autorice, y lo hace en cumplimiento de una función típicamente administrativa, que es el elemento fundamental que permite diferenciar claramente el acto administrativo de los demás.

A esta tesis se critica que el servicio público, en el sentido más amplio de esta expresión, más que una forma de actividad administrativa es el fin mismo que inspira la actuación administrativa y la de los demás poderes del Estado por lo que no debe

36 CHICO Y ORTIZ, José María: *Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales*. Marcial Pons. Madrid, 1987. p. 46.

37 BREWER CARÍAS, Allan Randolph: La impugnación de los actos administrativos de registro ante la jurisdicción contencioso administrativa en *Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa*. Facultad de Derecho, Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1.975. pp. 430 y ss. Pérez Luciani, por su parte, calificó a los actos del Registro Público como "actos de la Administración regidos por el derecho privado". (PÉREZ LUCIANI, Gonzalo: "Actos Administrativos" que en Venezuela escapan al Recurso Contencioso de Anulación en *Revista de la Universidad Católica Andrés Bello*, Nº 6 1967-1.968. p. 202).

convertirse en el elemento caracterizador y distintivo de la condición administrativa de los actos, sujetos o instituciones. Además, en el ejercicio de su función calificadora el Registrador es independiente y sus actuaciones no están sometidas al principio de jerarquía administrativa.

En efecto, en el procedimiento registral no hay intervención de órganos administrativos distintos del Registrador. Los actos del Registrador que ordenan el registro de un documento no son recurribles por ante la jurisdicción contencioso-administrativa. La anulación de un acto de registro compete a la jurisdicción ordinaria (LRPN, artículo 41).

En Venezuela, la jurisprudencia ha negado el carácter administrativo de los actos del Registro Público y sostenido que en los casos en que se aleguen vicios en los documentos ya registrados, o se estime que el funcionario registral ha incurrido en actuaciones ilegales, el conocimiento y decisión sobre tales materias corresponde a la *jurisdicción ordinaria*[38].

c) Otros autores sostienen que la calificación es un acto de jurisdicción voluntaria ejercido por un funcionario público no judicial.

Se apoya esta tesis en la circunstancia de que en el ejercicio de la función calificadora los Registradores son independientes, no están sometidos a control jerárquico y sus decisiones producen efectos *erga omnes*, pero no producen los efectos de cosa juzgada.

A esta tesis se le critica que la inaplicación rigurosa del principio de legalidad y la inquisitoriedad en el terreno de las pruebas que caracterizan a la jurisdicción voluntaria en algunos ordenamientos la distinguen de la actuación registral en la cual el Registrador, como indicamos poco antes, decide sobre la calificación de los actos sujetos a registro en términos de legalidad y, –al menos, en términos generales–, mantiene en el procedimiento una posición pasiva.

38 Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia, de fecha 21 de febrero de 1990. Caso: The Lancashire General Investment Company Limited contra Daniel Cisneros Guevara; expediente 86/120.

d) En atención a las críticas formuladas a las tesis anteriores, otros autores sostienen que la función calificadora es una función independiente de la jurisdicción y de la administración

Aunque tenga puntos de contacto con ellas, presenta caracteres propios y, por tanto, no puede encuadrarse en ninguna de ellas. En consecuencia, según este punto de vista es necesario configurar la calificación en forma autónoma, *sui generis* o diferente[39].

D. Caracteres de la función calificadora

a) Es obligatoria

La calificación es para el Registrador una actuación obligatoria (LRPN, artículo 18, numeral 1º). La calificación supone un deber ineludible. El Registrador no puede excusarse de hacer la calificación so pretexto de eventuales dificultades, oscuridad legislativa, ambigüedad, existencia de lagunas, dificultades en la búsqueda de los datos pertinentes etc. Debe admitir o denegar el registro del documento o título que se le presente.

b) Es personalísima

El Registrador no puede delegar su función calificadora en otra persona. Se trata de una atribución-deber cuyo ejercicio la ley impone al Registrador y que, en ningún caso, puede ser compartida.

c) Es independiente

En el ejercicio de la función calificadora, el Registrador es absolutamente independiente. No lo vinculan calificaciones suyas anteriores ni de otros Registradores. Ejerce su función sin apremios de ningún tipo y sin que tenga que consultar, en caso de duda, a la Dirección Nacional de Registros y del Notariado o al Ministro del Interior y Justicia.

---

39 CHICO ORTIZ, José María. *op. cit.* pp. 62 –64.

Al Registrador no lo vincula una imposición administrativa ni un criterio jurisprudencial. Es autoridad única que califica y decide si el acto o título presentado llena los requisitos legales de fondo y de forma para su inscripción. A tales efectos, se atendrá a los títulos presentados, a la ley y a la información que conste en el Registro (LRPN, artículo 40)[40].

d) Responsabilidad por su ejercicio

De acuerdo con la ley, el Registrador responde personalmente del ejercicio de sus funciones (LRPN, artículo 19). Esto es consecuencia de que su actuación es independiente y personalísima. La función calificadora se ejerce, pues, bajo la exclusiva responsabilidad del Registrador.

e) Se limita en su ejercicio al solo efecto de efectuar la inscripción solicitada o de negarla (LRPN, artículo 18, numeral 1º)

f) Produce efectos *erga omnes*, aún cuando carece de la autoridad de la cosa juzgada

g) No impide que se entable juicio por ante los tribunales

La calificación no prejuzga acerca de la validez del título presentado y los asientos registrales pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme (LRPN, artículos 40 y 41).

E. Medios para realizar la calificación

Interesa determinar cuáles son las fuentes de conocimiento de las que puede valerse el Registrador para el ejercicio de su función de calificación, esto es, qué medios puede utilizar para obtener los datos que le permitan admitir o rechazar la inscripción de un documento presentado para su registro.

A este respecto, el artículo 40 de la LRPN establece claramente que al momento de calificar *los documentos*, el Registrador deberá atenerse, *exclusivamente*, a lo que se desprenda del título y a la información que conste en el Registro.

---

40 Precisamente para garantizar la independencia del Registrador en el ejercicio de sus funciones, la LRPN no prevé el recurso de interpretación por ante la Corte Suprema de Justicia que contemplaba la Ley de Registro Público de 1943 cuando al Registrador le surgían dudas acerca de si un documento que se le presentaba para su inscripción debía o no registrarse.

A nuestro modo de ver, esta norma, por los términos generales en que está redactada, se aplica no solamente a los actos y contratos presentados por los otorgantes sino también a los documentos judiciales y administrativos que se presenten para su registro.

Así, para su calificación el Registrador solo puede valerse de los mismos documentos presentados y de los asientos del Registro relacionados con dichos documentos. Por tanto, el Registrador no puede utilizar otros elementos de juicio. A los fines de admitir o denegar la inscripción solicitada no puede, pues, tomar en consideración ningún dato extraño a los documentos presentados al Registro. El Registrador no puede guiarse por sus elementos particulares de convicción, por noticias particulares o por el contenido de escritos que se le dirijan, para impedir la inscripción; como tampoco por presunciones. A este respecto, el tenor literal de la ley es terminante.

Con respecto a los medios utilizables por el Registrador para realizar la calificación, caben las siguientes consideraciones:

a) ¿Puede el Registrador exigir del solicitante otros documentos, además de los presentados?

A nuestro modo de ver, si en los documentos presentados faltan datos para la calificación, el Registrador está facultado para solicitar la presentación de documentos complementarios cuando el hecho que mediante ellos pueda comprobarse, sea necesario para la calificación del título. Tal sería el caso, por ejemplo, de la prueba del estado civil de los otorgantes cuya certeza se requiera para la validez del título lo que podría verificar el Registrador mediante copia certificada de la partida de matrimonio expedida por el Registro Civil, o de la cualidad del representante de la persona jurídica a cuyo nombre se otorgue el documento que podría comprobarse mediante copia certificada del documento expedida por el Registrador Mercantil. En todos estos casos aunque la calificación se limite al título, la certeza de estos hechos puede ser indispensable para el examen de la validez del acto o contrato que lo contenga.

En todo caso, el Registrador no podrá exigir la presentación de nuevos documentos, sino que se limitará a advertir al interesado que de no presentarlos rechazará el registro del documento[41].

---

41 En el mismo sentido, véase ROCA SASTRE Mª y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. *op. cit.* Tomo II. pp. 273 y ss.

b) ¿Debe el Registrador atenerse únicamente al folio en que deba practicarse el asiento cuya inscripción se le solicita o debe tener en cuenta el contenido íntegro del registro?

La doctrina extranjera se encuentra dividida con respecto a si el examen del Registrador debe extenderse a todo el Registro o si debe limitarse al contenido del folio en el que vaya a practicarse el asiento solicitado.

Diez-Picazo y Gullón sostienen que aun cuando la obligación del Registrador se circunscribe al examen del folio concreto en el que deba practicarse el asiento, nada le impide extender su examen a los demás asientos del Registro[42]; en cambio, De Pablo Contreras considera que cuando el asiento que vaya a practicarse sea de inmatriculación (primera inscripción) es ineludible que el examen del Registrador se extienda al contenido íntegro del Registro. Mientras que, en cualquier otro caso el Registrador debe atenerse al contenido del folio en que debe practicarse el asiento solicitado[43].

Nos parece que este último criterio puede admitirse en Venezuela puesto que, de acuerdo con la ley, los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud. Además, en los casos de doble titularidad –única situación en la cual se plantea que lo que conste en un folio distinto impida el registro del asiento solicitado– sólo los tribunales, y no el Registrador, pueden decidir cuál de los títulos debe prevalecer (LRPN, artículo 41).

Bajo la vigencia de la LRPN, la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia dejó establecido: (1) Que los asientos, una vez efectuados, han de tenerse como válidos y eficaces, hasta tanto lleguen a ser privados de tal condición por vía judicial, de conformidad con lo establecido en el artículo 41 de la LRPN y ; (2) Que la calificación del Registrador debe recaer, en principio, sobre el documento presentado para su registro y su relación con el título anterior de adquisición sin tener que remontarse más allá de este último, con el fin de indagar, a su vez, sobre la validez toda vez que cuando este título anterior ya registrado fue presentado para su registro, se supone que debió sufrir el correspondiente examen por parte del Registrador y una vez registrado, su validez y corrección se presumen[44]. Con anterioridad a la entrada

42 DIEZ-PICAZO Luis y GULLÓN, Antonio: *Sistemas de Derecho Civil*, Vol. III. Editorial Tecnos S.A. Madrid, 1998. p. 314.

43 DE PABLO CONTRERAS, Pedro: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1999. Tomo VII. Vol. IV. p. 33.

44 Véase sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442.

en vigencia de la LRPN, la jurisprudencia de nuestros tribunales se había expresado en términos similares[45].

45 Bajo la vigencia de las leyes de Registro Público de 1978 y de 1993, la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia se pronunció en reiteradas oportunidades sobre la extensión y alcance de la función calificadora en lo que concierne a los poderes de revisión y examen de los títulos por parte del Registrador en relación con la aplicación del principio del tracto sucesivo. En tal sentido, la Sala sostuvo: (1) Que si el título inmediato que sirve de fundamento a la adquisición cuya inscripción se solicita, está registrado y no se cuestiona la relación entre ambos documentos, el Registrador debe proceder a registrar el documento presentado. Esto por cuanto no puede negarse la inscripción con base en el análisis de documentos ya registrados cuya anulación solo compete a la jurisdicción ordinaria a la que corresponderá dictaminar acerca de si son ciertos o válidos. La ley no faculta a los Registradores para analizar si el título anterior debió o no ser registrado ni para indagar sobre la solidez de documentos anteriores que figuren en la cadena de títulos, sino que sólo lo faculta para determinar si el título citado como anterior sirve como fundamento para la nueva adquisición cuyo registro se solicita (sentencia de la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia del 13 de junio y del 14 de agosto de 1.991; Casos Víctor Ramón Marcano y Prudencio Lugo Moleiro, en los expedientes NOS 6.246 y 6.524, respectivamente); (2) Si entre uno y otro documento existe la debida secuencia que permite asegurar la continuidad registral, el Registrador debe ordenar el registro del documento presentado cuando de su examen concluya: (a) que el derecho transferido o gravado en el nuevo documento es el mismo derecho adquirido mediante el inmediato anterior; (b) que ambos documentos se refieren al mismo objeto o uno está comprendido dentro del otro; (c) que el sujeto que transfiere o grave el derecho sea el mismo que lo adquirió anteriormente (título registral); y (d) que el documento que se pretende registrar contenga un acto suceptible de producir válidamente la transmisión o gravamen del derecho (sentencia de la Sala Político–Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 15 de diciembre de 1.994. Caso: Pantaleón Rodríguez Acosta, en el expediente Nº 7.743) y; (3) en fin, planteado el problema en estos términos: "Existiendo en una oficina de registro un asiento registral que, a su vez, se fundamente en una cadena previa de documentos registrados en la misma oficina, ¿es lícito rechazar un nuevo documento que se basa en ese asiento registral, aduciendo para el rechazo, no una discordancia entre el contenido del nuevo documento y el del citado en éste como documento inmediato de adquisición –en los términos del artículo 77 de la Ley de Registro Público–, sino alguna circunstancia previa o anterior en la cadena o incluso, tangencial a la misma?"; la Sala dejó establecido que: "Al Registrador le está vedado resolver conflictos sustanciales que se produjeren en relación con la efectiva titularidad del derecho, visto el carácter meramente formal de su función: Si de conformidad con la legislación registral, el documento es registrable, deberá proceder en consecuencia, en el entendido de que el acto que adopte producirá efectos meramente registrales, sin que ello impida que los eventuales derechos sustanciales de terceros afectados por el mismo, puedan ser hechos valer en la vía judicial". (GF–III, Nº 145. Vol. I. pp. 471 y ss.).

c) ¿Puede el Registrador, a los fines del registro del título cuya inscripción se le solicita, tener en cuenta otros títulos posteriormente presentados y pendientes de tramitación?

Como norma general, no debería admitirse esta posibilidad en atención al principio de prioridad (LRPN, artículo 9º) (*supra*, Nº IV). Sin embargo, la doctrina admite que, como excepción, el Registrador puede tener en cuenta otro título presentado en fecha posterior: (1) cuando éste no sea incompatible con el título cuyo registro se le solicita y sea previo para su tramitación, en cuyo caso el Registrador tendrá que invertir el orden de tramitación de ambos títulos; (2) cuando al relacionar ambos títulos resulte que el primero contiene un hecho delictivo, o (3) cuando al relacionar ambos títulos, el asiento que motive el primero ha de ser necesariamente cancelado por el segundo[46].

F. Extensión de la calificación

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 de la LRPN, sólo serán objeto de inscripción los títulos que reúnan los requisitos de fondo y de forma establecidos en la ley. Por tanto, la función calificadora se extiende a la forma y contenido de los documentos presentados, esto es, al examen y constatación del cumplimiento de los requisitos legales de forma y de fondo de los actos jurídicos sujetos a inscripción.

Sin embargo, existen límites a la función calificadora que varían según que se trate de actos y negocios jurídicos convenidos por las partes, documentos judiciales o documentos administrativos.

a) Calificación de documentos públicos y privados presentados por los otorgantes

En Venezuela tienen acceso al Registro no solamente los actos y contratos que consten en documento público o auténtico, sino también los que consten en documento privado[47].

---

46 LACRUZ-SANCHO: *op cit*. pp. 318-319.

47 A nuestro modo de ver, por la importancia de los efectos jurídicos que derivan de la inscripción, es lamentable que la LRPN no haya reservado el acceso al registro a los documentos auténticos. En el mismo sentido, Diez-Picazo expresa: "La necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que las inscripciones y, en general, los asientos que se deban practicar en él, sólo puedan llevarse acabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad". (DIEZ-PICAZO, Luis: *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial*. Madrid, 1978. Vol. II. p. 306).

Tratándose de estos documentos, la calificación abarca la legalidad de las formas extrínsecas, el visado del documento por abogado debidamente colegiado, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos y contratos contenidos en ellos[48]. Por tanto, la calificación del Registrador se extiende a extremos tales como la competencia del Notario que autorice el acto, las prescripciones de forma del documento notariado, la capacidad de obrar de los otorgantes, la legitimación para realizar el acto, la existencia y suficiencia del poder de representación, la concurrencia de los requisitos esenciales del negocio, su eficacia para determinar efectos de contenido jurídico–real, salvo cuando por excepción se permite la inscripción de derechos personales, la verificación de la inexistencia de obstáculos derivados de los datos de registro para la inscripción del título etc.

Desde luego, existen extremos que escapan a la función calificadora del Registrador: Es el caso de los vicios de consentimiento, la buena o mala fe etc., puesto que el Registrador carece de elementos de hecho para formarse un juicio al respecto debido a que, de acuerdo con la ley, debe atenerse a lo que resulte del título y de los datos del registro (LRPN, artículo 40). La calificación tampoco comprende los extremos amparados por la fe pública notarial (fecha, realidad de la comparecencia de las partes y de las declaraciones de voluntad formuladas por los otorgantes) y, en general, realidad de los hechos jurídicos que el Notario, o el funcionario facultado para dar fe pública del documento, declara haber efectuado, si tenía facultad para efectuarlos y de aquéllos que el funcionario declara haber visto u oído, si tenía facultad para hacerlos constar[49].

---

48 Vale la pena destacar que la calificación no prejuzga sobre la validez del título ni de las obligaciones que contenga (LRPN, artículo 40) y que la inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos o anulables de acuerdo con la ley (LRPN, artículo 41). Por tanto, es perfectamente posible anular por sentencia firme un asiento registral.

49 Sobre la calificación registral de los documentos presentados por los otorgantes, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia dejó establecido que: "Nuestro sistema registral tiene carácter básicamente formal. Ahora bien, tal conclusión se encuentra atenuada por la disposición contenida en el artículo 11 de la Ley de Registro Público, que permite la negativa de registro con base en las dudas que puedan surgirle al Registrador en cuanto a la inteligencia o aplicación de la Ley, por cuanto estime que el título presentado adolezca de un defecto que impida su registro. Ello obviamente amplía la función registral más allá de la mera recepción mecánica y de la revisión únicamente formalista de documentos, permitiendo a la Administración Registral el análisis de la problemática planteada, con el fin de lograr la necesaria protección de la seguridad del tráfico inmobiliario, y estrechar la brecha entre la realidad registral y la realidad extraregistral". (Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 24 de marzo de 1.994, con ponencia de la Magistrada Cecilia Sosa Gómez, en el juicio de Giácomo Procopio Moran, en el expediente Nº 8.761).

b) Calificación de documentos judiciales

Como indicamos con anterioridad, la LRPN se refiere en forma general a la facultad del Registrador de calificar los documentos (artículo 40) y al ámbito del principio de legalidad (artículo 12). No se refiere, sin embargo, la ley a la extensión de las facultades de calificación de los Registradores en relación con los títulos de origen judicial[50]. Nuestros tribunales han admitido que el ejercicio de la función calificadora de los Registradores se extiende a los documentos judiciales[51].

Creemos que la calificación del Registrador, cuando se trate de sentencias, debe limitarse: (a) a los obstáculos que surjan del Registro que impidan la inscripción del título que conste en la decisión judicial; (b) al carácter firme y ejecutoriado de la sentencia; y (c) a la constatación de que el título que conste en la sentencia contenga las menciones indicadas en los artículos 45 y 46 de la LRPN.

En cuanto a los *obstáculos procedentes del Registro*, éstos impiden siempre la inscripción, aunque ésta venga ordenada por una decisión judicial. A estos efectos, hay que entender por obstáculos la existencia de asientos vigentes que resulten incompatibles con la inscripción del título judicial presentado. Tal sería el caso de una sentencia que ordene el registro de la propiedad sobre un inmueble, hallándose éste registrado a nombre de una persona que no hubiese sido parte en el juicio, o de una sentencia que ordene la cancelación de una hipoteca no inscrita en el Registro, de un embargo de un inmueble no registrado o que lo esté a nombre de un tercero etc.

Los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la LRPN. Además, los asientos registrales solamente pueden anularse por sentencia (LRPN, artículo 41). Por consiguiente, el Registrador debe ponderar dichos asientos adecuadamente y no puede desconocerlos en la calificación que haga de cualquier clase de documento. Como expresa De La Rica y Arenal:

---

50 En otros ordenamientos, la Ley o, en su caso, el Reglamento definen los límites de la calificación registral de las sentencias y actos judiciales. Así, el artículo 100 del Reglamento de la Ley Hipotecaria española prescribe: "La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro".

51 Así, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia ha sostenido que: "El hecho de que la solicitud (u orden) de protocolización provenga de un órgano jurisdiccional no impide que el Registrador revise el documento correspondiente, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Registro Público está facultado para negar la protocolización por los motivos allí previstos". (Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la Corte Suprema de Justicia del 14 de noviembre del 2000, con ponencia del Magistrado José Rafael Tinoco, en el juicio de Carlos Parra Belloso, en el expediente Nº 13.885).

> Si las resoluciones judiciales pudiesen saltar fácilmente por encima de las declaraciones no contradichas del Registro, éste quedaría a merced de los caprichos de las partes, en cuanto fuesen recogidos por una resolución judicial del mismo modo que si en el Registro pudieran calificarse los fundamentos en que se apoya una sentencia éstas quedaría al arbitrio de los Registradores[52].

Por lo que respecta a la *firmeza de las decisiones judiciales*, el artículo 43 de la LRPN ordena la inscripción en el Registro de *sentencias ejecutoriadas* relativas a la propiedad o a derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles. El Código Civil, por su parte, ordena el registro de toda *sentencia ejecutoriada* que pronuncie la nulidad, la resolución, la rescisión o la revocación de un acto registrado (Código Civil, artículo 1.922). Por su parte, el artículo 696 del Código de Procedimiento Civil, ordena que se registre la sentencia declarativa *"firme y ejecutoriada"* de propiedad por prescripción adquisitiva.

A estos efectos, hay que entender por sentencia firme y ejecutoriada aquella sentencia definitivamente firme cuya ejecución haya sido decretada por el tribunal (Código de Procedimiento Civil, artículo 524), es decir, la sentencia contra la cual no se admite recurso alguno, sea por haberse desestimado, no ser procedente o haber vencido el plazo legal para interponerlo y cuya ejecución haya sido ordenada por el juez a petición de parte[53].

Por consiguiente, salvo que se trate –por razones obvias– de las anotaciones provisionales de las actuaciones judiciales que alude el artículo 42 de la LRPN, el carácter firme y ejecutoriado de la sentencia cuyo registro se solicita es una cuestión comprendida dentro de la función calificadora del Registrador porque, de no concurrir este requisito, no habría título registrable de acuerdo con la ley.

En cuanto, al examen de *las menciones a que se refieren los artículos 45 y 46 de la LRPN* en la sentencia objeto de registro, su verificación por el Registrador se impone para que no haya dudas acerca del inmueble, del titular registral y del derecho real que se asentarán en el Registro.

No podría la calificación registral extenderse a otros elementos de la decisión judicial tales como la existencia de las menciones que alude el artículo 243 del Código de Procedimiento Civil o de los vicios a que se refiere el artículo 244 *ejusdem*; la falta de competencia del tribunal o la determinación acerca de si la decisión podría o no

---

52 DE LA RICA Y ARENAL: Ramón: Calificación de documentos judiciales en *La Calificación Registral*. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1996 Tomo I. p.104.

53 Henríquez La Roche expresa que: "La sentencia ejecutoriada es la que tiene certeza oficial de cosa juzgada por virtud del auto o decreto estampado por el Juez de Primera Instancia que ordena su ejecución". (HENRÍQUEZ LA ROCHE, Ricardo: *Código de Procedimiento Civil*. Tomo IV. Caracas, 1997. p. 74).

ser dictada en el proceso en que se dictó toda vez que estos hechos o circunstancias no son objeto de calificación sino de las defensas, excepciones o recursos establecidos en la ley contra la sentencia de que se trate o de impugnación por los demás medios que establezcan las leyes procesales. Por tanto, aun cuando una sentencia contenga vicios o irregularidades de este tipo, la misma habrá de tenerse por válida, será objeto de registro y surtirá todos sus efectos, como si no estuviera afectada por vicio alguno.

c) Calificación de documentos administrativos

Cada vez es más frecuente el acceso de actos administrativos al Registro Inmobiliario. Tratándose de estos actos, creemos que la calificación se extiende tanto a los obstáculos existentes en el Registro que impidan la inscripción solicitada –u ordenada– como a la verificación del cumplimiento de los requisitos de validez del acto administrativo, cuya inscripción se solicita, pero no a los aspectos de fondo del acto. Asimismo, la calificación registral en estos casos, a nuestro modo de ver, se refiere también a la constatación de la observancia de los requisitos que establezca la ley, en cada caso, para que un acto administrativo tenga acceso al Registro, sin que ello suponga una excepción al principio de la ejecutividad de los actos administrativos puesto que la ejecutividad ampara al contenido del acto y el posible acceso al Registro no forma parte de ese contenido.

Además, el control de legalidad consustancial a la función calificadora se limita a permitir o no el acceso del documento al Registro y no afecta la eficacia inmediata del acto. Por consiguiente, la ejecutividad del acto administrativo no constituye un límite para la función calificadora del Registrador puesto que el efecto de la calificación se limita a admitir o rechazar la inscripción solicitada.

Por otra parte, las resoluciones del Registrador no prejuzgan sobre la validez del título ni, por tanto, impiden el procedimiento que pueda seguirse por ante los tribunales sobre su validez o nulidad.

G. Competencia para la calificación y plazo para efectuarla

La competencia de los Registradores para poder calificar los documentos presentados se rige por lo dispuesto en el artículo 20 de la LRPN que la niega cuando aquellos sean parte o cuando su cónyuge, ascendientes o descendientes o parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad aparezcan como interesados, presentantes, representados o apoderados.

Esta disposición legal procura asegurar la necesaria imparcialidad en las actuaciones del Registrador que se vería comprometida, de permitirse el ejercicio de

la función calificadora por parte del Registrador cuando él o alguna de las personas antes indicadas tuvieran interés en el asunto. En esta eventualidad el Registrador Suplente sustituirá al titular (LRPN, artículo 21).

La LRPN no establece expresamente el plazo para calificar o rechazar los documentos que se presenten para su registro. Por lo cual, conforme a lo dispuesto en el artículo 5º de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos, la decisión respectiva deberá adoptarse dentro de los veinte días hábiles siguientes a la presentación de los documentos por el interesado, la autoridad judicial o administrativa. Dentro de este plazo, el Registrador deberá aceptar la solicitud de inscripción y proceder al registro del documento o, en su caso, denegar la inscripción.

H. Efectos de la calificación

El resultado de la calificación puede ser:

a) Que el Registrador considere que el título presentado es apto para la inscripción, en cuyo caso procede a practicarla. En razón de la inscripción, el asiento registral deviene en documento público (LRPN, artículo 25), o

b) Que el Registrador considere que el título no es apto para la inscripción por defectos del título, en cuyo caso el Registrador está obligado a comunicar al solicitante los defectos observados a fin de que el interesado en el plazo de quince días proceda a subsanarlos (LOPA, artículo 50). No podría, por tanto, el Registrador abstenerse de tramitar el procedimiento y no decidir acerca de la inscripción solicitada, so pretexto de que el título adolece de faltas o defectos, sino que está obligado a informar y advertir al particular acerca de esta situación.

   El interesado puede entonces optar por retirar el documento o subsanar el defecto quedando suspendido el procedimiento hasta que el defecto se corrija. Si el interesado no subsana la falta observada o si ésta fuere insubsanable (porque, por ejemplo, el título presentado adolezca de irregularidades que determinen su invalidez), el Registrador denegará la inscripción solicitada.

I. Recursos contra la calificación registral

Por estar directamente relacionada esta materia con el procedimiento registral, remitimos al lector a lo que exponemos sobre el particular en el Capítulo II, Sección X de esta obra.

4. LA INSCRIPCIÓN NO CONVALIDA LOS ACTOS QUE SEAN NULOS O ANULABLES CON ARREGLO A LA LEY

Creemos conveniente terminar esta sección con un breve estudio de la regla a que se contrae el epígrafe.

Como resulta evidente de su propio enunciado, la misma no tiene que ver tanto con la calificación registral, sino que más bien se relaciona con los efectos de la inscripción respecto de los actos y contratos nulos.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 40 de la LRPN, las resoluciones del Registrador no prejuzgan sobre la validez del título. Por su parte, el artículo 41 *ejusdem* dispone que la inscripción no convalida los actos o negocios jurídicos inscritos que sean nulos o anulables conforme a la ley.

En Venezuela la propiedad se transmite *solo consensu*. Es decir, la propiedad se transmite en virtud del sólo contrato (Código Civil, artículos 796 y 1.161). La transmisión de la propiedad por contrato presupone la validez de éste y está sujeta a su eventual nulidad[54]. Por ello, la ley destaca la necesidad de la validez del acto o negocio jurídico inscribible. Comoquiera que la propiedad y los derechos reales se transmiten por contrato, la LRPN destaca que el Registro no purga ni convalida los defectos del título, puesto que no es su objeto dar validez a actos que por sí mismos no la tienen, bien sea por vicios de forma o de fondo (por ejemplo, por falta de capacidad, vicios del consentimiento, defectos de forma etc.). De ahí también la necesidad de que el Registrador califique la validez de los actos y negocios jurídicos antes de practicar su inscripción.

Hemos señalado en reiteradas oportunidades que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, principio éste que aparece consagrado en la Exposición de Motivos de la LRPN. A los fines de asegurar la exactitud de los asientos registrales, la ley exige que el Registrador en su función calificadora examine y verifique con todo rigor el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma del acto sujeto a inscripción, es decir, los requisitos de legalidad y de validez del acto o negocio jurídico que se pretende inscribir.

Sin embargo, aún cuando los asientos registrales se presumen exactos, la última palabra sobre la validez o nulidad de los actos y negocios jurídicos registrados corresponde a los tribunales de justicia, de acuerdo con la ley.

Ciertamente, a través de la calificación registral se procura evitar que accedan al Registro Inmobiliario actos y negocios jurídicos nulos o anulables. Pero, no siempre

54 AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Derecho Civil II... cit.*. pp. 389 y ss.

es posible calificar la validez del acto en todos sus elementos, sobre todo cuando no se exige que solamente los títulos auténticos ingresen al Registro. Por otra parte, debido a que el Registrador en su calificación ha de limitarse a lo que se desprenda del título y a la información del Registro es posible que existan vicios del consentimiento u otras irregularidades del negocio inscribible cuya existencia no se desprenda del título ni de los datos del Registro. También, por simple descuido del Registrador se puede obtener la inscripción de un acto que tenga defectos en su parte intrínseca o en su forma. En fin, es posible que actos o contratos nulos y anulables accedan al Registro Inmobiliario, por error, por imposibilidad de demostrar la irregularidad o el vicio que afecta al título o por cualquier otra circunstancia.

Por ello, se permite a los interesados incoar acción judicial para obtener la nulidad de los actos o negocios inscritos en el Registro. La demanda deberá anotarse provisionalmente en el Registro *ex* artículo 42 de la LRPN (Prenotación Registral) para evitar que los terceros, confiados en los datos que arroje el Registro, adquieran derechos sobre el inmueble (adquisición *a non domino*) y queden protegidos en sus respectivas adquisiciones en atención al principio de la fe pública registral (*infra*, Nº VIII 1.B).

Corresponderá, en definitiva, a la jurisdicción ordinaria resolver con base en los alegatos y medios de prueba aportados por los interesados, sobre la validez o nulidad del acto o negocio jurídico inscrito. El Juez en su examen de la situación planteada no estará limitado por lo que se desprenda del título y de los asientos registrales puesto que en el juicio ordinario no existen las limitaciones probatorias del procedimiento registral, sino que las partes podrán aportar al proceso los documentos y medios de prueba que estimen pertinentes, de acuerdo con la ley.

VIII. PRINCIPIO DE PUBLICIDAD

El principio de publicidad debe ser enfocado bajo dos aspectos:

1. PUBLICIDAD MATERIAL

Bajo este aspecto, la publicidad registral se relaciona con los efectos de la inscripción y tiene dos manifestaciones: *a) El principio de legitimación* establecido a favor del titular inscrito; y *b) El principio de fe pública registral* consagrado en beneficio del tercero que adquiere de buena fe un derecho del titular inscrito.

En opinión de la doctrina, el principio de publicidad en sentido material se identifica con una *presunción de exactitud del registro* que opera con distinta intensidad: a) como presunción *iuris tantum* a favor de todo titular registral y b) como presunción

iuris et de iure a favor del tercero que adquirió un derecho real de quien no era titular, pero que aparecía como tal en el Registro[55].

A la publicidad en sentido material –en sus dos manifestaciones– se refiere la primera parte del artículo 13 de la LRPN según el cual:

> Principio de publicidad
> La fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos....

A continuación nos referiremos a los principios de legitimación y fe pública registral como manifestaciones de la publicidad en sentido material.

A. Principio de legitimación

a) Concepto

En virtud de este principio, los asientos del Registro se presumen exactos y veraces y, por consiguiente, el titular registral reflejado en los mismos se le considera legitimado para actuar en el comercio inmobiliario y en el proceso como tal titular[56]; es decir, la legitimación registral es la idoneidad del que aparece como titular según un asiento registral para actuar tanto en el ámbito extra judicial como en el judicial, por cuanto se le considera titular en la forma que determinan los asientos de registro en razón de que dichos asientos se presumen exactos y veraces.

Así, esta definición gira alrededor de dos ideas conexas: La presunción de exactitud de los asientos registrales y la legitimación (aparente) del titular registral.

La presunción de exactitud de los asientos registrales es una presunción *iuris tantum* que solo puede desvirtuarse mediante decisión judicial debido a que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales. Es decir, no cabe alteración de su contenido sino por declaración judicial. Esta presunción *iuris tantum* aprovecha al *titular registral en general.*

Por otra parte, conviene tener en cuenta que los asientos registrales además de presumirse exactos, tienen una especial eficacia probatoria, puesto que surten todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos (LRPN, artículo 25). Es decir, además de la legitimación registral que deriva de la presunción *iuris*

55 LACRUZ-SANCHO: *op. cit.* p. 42.
56 GARCÍA GARCÍA, José Manuel: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario.* Editorial Civitas S.A. Madrid, 1988. Vol. I. p. 540.

tantum de exactitud de los asientos, dichos asientos configuran un medio de prueba especial puesto que la ley les confiere la eficacia probatoria del documento público.

Como consecuencia de la presunción de exactitud, el favorecido por ella, esto es, *el titular registral, tiene la legitimación*[57] *para actuar como tal* en el ámbito civil, procesal, administrativo etc.; es decir, como los asientos del Registro se presumen exactos mientras no se demuestre lo contrario, la ley presume *iuris tantum* que los derechos inscritos existen y pertenecen a quien aparece como tal según el Registro quien tiene, por tanto, en razón del contenido que reflejen los asientos, la posibilidad, idoneidad o reconocimiento legal para actuar en la vida jurídica como titular del derecho, independientemente de que, en la realidad, lo sea o no lo sea (legitimación aparente). En otras palabras, la legitimación registral es la idoneidad que confiere la ley al que aparece como titular en un asiento registral para actuar en el tráfico jurídico y en juicio, como tal titular, prescindiendo de si tal asiento coincide o no con la verdadera titularidad del derecho subjetivo.

Conviene tener en cuenta que la facultad de disponer únicamente la tiene el *verus dominus* puesto que conforme a los principios generales del derecho *nemo dat quon non habet.*

Ahora bien, en virtud de la presunción de exactitud del contenido del registro, el titular registral se presume *iuris tantum* titular verdadero del derecho inscrito a su favor. Esta presunción mientras no sea desvirtuada por decisión judicial opera para todos los efectos legales y, por tanto, coloca al titular registral en la situación de comportarse como si fuera titular verdadero. En la generalidad de los casos, el titular registral lo será también en la realidad. Por tanto, al disponer del derecho registrado estará disponiendo de su propio derecho. Ahora bien, si el titular registral no es el

---

57 Mélich-Orsini al referirse a la noción de legitimación y relacionarla con la de capacidad afirma: "Con la noción de poder se relaciona estrechamente la de legitimación introducida por la moderna doctrina italiana. La noción proviene del derecho procesal y alude a la idoneidad atribuida al sujeto del contrato para alcanzar los efectos que este último se propone, en función de su singular posición respecto de los intereses a los que se refiere el contrato o a los otros sujetos que intervienen en éste. A diferencia de la capacidad que alude a una cualidad intrínseca (algunos hablan de "cualidad natural") y abstracta (en cuanto que no se refiere a ningún acto o efecto singular) del sujeto del contrato, la legitimación aludiría a una competencia (o "cualidad jurídica") derivada de la exigencia de que el sujeto reúna una posición respecto al objeto o al otro sujeto del acto concreto de que se trate, sin la cual no resultaría habilitado para el cumplimiento de tal acto específico. En tal sentido puede hablarse de la incapacidad del menor para celebrar por sí mismo y por sí sólo un contrato, pero debe hablarse en cambio de la falta de legitimación de una sociedad anónima para adquirir sus propia acciones". (MÉLICH-ORSINI: José: *op. cit.* p. 106). Así, desde el punto de vista registral, se habla de la legitimación derivada del asiento registral, por la especial relación que tiene con el derecho a través del contenido del asiento, quien aparece como titular según el registro (titular registral).

titular real del derecho enajenado y dispone de él incurrirá en responsabilidad civil y penal por su actuación[58].

Ciertamente, el tráfico inmobiliario se haría muy lento y engorroso si el adquirente tuviera que averiguar en cada caso la titularidad del derecho real objeto de su adquisición. Por ello, la legitimación registral hace presumir que el derecho inscrito le pertenece a quien según el registro figura como su titular; y en virtud del principio de la fe publica registral (*infra*, Nº VIII, 1, B) se protege al tercero que confiado en los datos del Registro adquiere del titular inscrito y se lo mantiene en su adquisición aunque tal titular inscrito no sea el titular verdadero del derecho enajenado (*adquisición a non domino*).

Por tanto, la legitimación registral no equivale a facultad para disponer del derecho ajeno. Lo que pasa es que como la situación normal es la de coincidencia entre la realidad registral y la extraregistral, en atención a la apariencia que la titularidad registral determina, se protege al tercero que de buena fe adquiere confiado en los datos del Registro, esto es, en la *legitimación aparente* del disponente y se lo mantiene en su adquisición. En definitiva, como indica Roca Sastre, todo se reduce a una apariencia registral de titularidad con todas sus consecuencias[59].

En conclusión, la legitimación registral es una legitimación aparente que combinada con el principio de la fe pública registral permite al titular registral conducirse como verdadero dueño del derecho inscrito a su favor, con lo cual el negocio jurídico celebrado por el titular registral produce sus efectos a favor del tercer adquirente de buena fe y éste se mantiene firme en su adquisición aunque no haya adquirido del verdadero dueño.

Como expresa Ángel Cristóbal Montes:

> Pero con ser el más importante, no todo el efecto del principio de legitimación se agota en la esfera procesal, porque en el ámbito sustantivo y mediante el juego combinado del principio de la fe pública logra también el favorecido por aquél una verdadera legitimación para el tráfico, la denominada legitimación por la apariencia, y ello en virtud de que quien contrata con él adquiere firmemente, por más que no sea titular real del derecho que en el Registro aparece a su favor, de lo que resulta que si la facultad de disponer es exclusiva del verus dominus, en cuanto forma parte del contenido del derecho, la legitimación registral sitúa al titular según el Registro en la posibilidad de comportarse como legítimo dueño o titular verdadero de los

---

58 Incurrirá en responsabilidad civil e incluso penal conforme a lo dispuesto en el artículo 465 (numerales 3º, 4º y 6) del Código Penal.

59 ROCA SASTRE, Ramón Mª y ROCA-SASTRE-MUNCUNILL, Luis: *op. cit.* Tomo I. pp. 580 y ss.

derechos registrados, lo que, a no dudar, vigoriza de sobremanera la posición jurídica del titular registral, tanto en el campo teórico como en el práctico[60].

b) Fundamento

El principio de legitimación encuentra su fundamentación en la preservación del valor seguridad jurídica que consagra el artículo 299 de la Constitución. Además, se fundamenta en la necesidad de proteger la publicidad de los asientos registrales.

Pero, adicionalmente, este principio se basa en que se supone que solamente accederán al registro aquellos títulos que reúnan los requisitos legales, esto es, los títulos válidos y perfectos, en virtud del control de legalidad que ejerce el Registrador (función calificadora). De allí que sea perfectamente razonable concluir que los asientos registrales estén amparados por la presunción de exactitud registral. Las exigencias del tracto sucesivo y del principio de especialización así como la adopción del sistema de folio real añaden mayor fundamento a esta presunción. Sin embargo, en Venezuela la posibilidad de que ingresen al Registro documentos no auténticos (*supra*, Nº VII, 3, F, a) resta fuerza a esta fundamentación de la presunción de exactitud de los datos registrales.

Finalmente, pensamos que la legitimación registral constituye una aplicación del principio constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 20 de la Constitución según el cual el titular registral tiene el derecho a ser demandado antes de ser afectado o menoscabado registralmente en su derecho. Es decir, al titular registral, como manifestación de la tutela judicial efectiva, le asiste el derecho de ser tratado como titular verdadero mientras no sea desvirtuada judicialmente la titularidad que resulte de los asientos registrales.

c) Consagración legal

Al principio de legitimación como manifestación de la publicidad registral en sentido material, se refieren, en forma ambigua, incompleta y poco técnica, los artículos 13, 25 y 41 así como la Exposición de Motivos de la LRPN[61].

---

60 CRISTÓBAL MONTES, Ángel: El Registro Público de Venezuela en *Libro Homenaje a José Mélich-Orsini*. Instituto de Derecho Privado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1982. p. 352.

61 Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN, algunas decisiones judiciales se habían referido a la legitimación registral. Así, en fecha 14 de mayo de 1.969 la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia declaró: "Establecido el trato inmobiliario que concede la ley al crédito hipotecario, es lógico que los principios que informan al derecho

Como indicamos poco antes, la misión del Registro Inmobiliario es garantizar la seguridad y certeza jurídica de los derechos inscritos. Por ello, el artículo 13 de la LRPN establece que la fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos. Esta disposición legal consagra la presunción de verdad legal del Registro que, como antes señalamos, opera en dos grados: uno *iuris tantum*, a favor de todo titular registral (legitimación registral), y otro, *iuris et de iure*, para convertir en propietario a quien adquirió de quien no era dueño, pero que aparecía como tal en el Registro (fe pública registral).

Ahora bien, precisamente porque los asientos se presumen exactos mientras no se demuestre lo contrario, la Exposición de Motivos de la Ley señala que "los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud". Es decir, sólo porque hay presunción de exactitud, hay salvaguarda de los asientos por los tribunales.

La tutela judicial del Registro produce las siguientes consecuencias:

1) Los asientos registrales producen todos sus efectos mientras subsisten.

2) Los tribunales de justicia son los únicos órganos competentes para declarar la inexactitud de los asientos registrales. El artículo 41 de la LRPN establece, en tal sentido, que los asientos registrales en que consten los actos o negocios jurídicos nulos o anulables solamente pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme. Ni los Registradores ni la Dirección Nacional de Registro y del Notariado pueden modificar, por si mismos, un asiento inexacto. Practicado un asiento el mismo no puede ser modificado en sede administrativa.

---

registral inmobiliario le son aplicables. Entre ellos el fundamental llamado en la doctrina "legitimación registral" o sea, la presunción de que los derechos reales inmobiliarios inscritos en el Registro correspondiente, existen en cabeza de quien aparezca como titular en el asiento registral. Presunción que abarca la existencia, titularidad y extensión de los derechos reales que involucra". (GF-II, Nº 64, p. 494). Asimismo, en fecha 14 de agosto de 1.989, la Sala, en base al artículo 40-A de la Ley de Registro Público de 1.978, dejó establecido que: "El artículo 40-A deja ver, sin duda, que de la existencia de un documento registrado no puede dudarse a menos que se pronuncie su nulidad en juicio contradictorio", agregando, luego de transcribir el texto del mencionado artículo, que "como se desprende de la norma transcrita, para el funcionario administrativo un registro es válido y surte efectos mientras no ocurra su anulación judicial, lo cual no significa prejuzgar sobre la validez de las enajenaciones, también discutibles en juicio contradictorio. Para el funcionario encargado de dirigir el Registro Público en materia inmobiliaria, todo documento o acto protocolizado tiene pleno valor y eficacia a menos que una sentencia judicial firme declare lo contrario. Esto significa que nuestro ordenamiento jurídico registral se ha alineado, definitiva e indiscutiblemente, dentro de los sistemas de presunción de corrección y veracidad de los asientos registrales, aun cuando hasta ahora haya adoptado sólo el principio de legitimidad, protegiendo los asientos registrales con una presunción *iuris tantum*...." (GF-III, Nº 145, Vol. I, p. 481).

Además, el Registrador tiene que someterse a los asientos anteriores o previos y no puede para practicar un nuevo asiento, reconsiderar o recalificar uno anterior o previo. Aún cuando el título cuya inscripción se le solicita tenga su base en un asiento anterior que, en su criterio, contenga una irregularidad (por ejemplo, porque el acto inscrito sea inválido o ineficaz), el Registrador tiene que registrar el acto.

3) La sentencia que declare la nulidad de un acto inscrito tiene que ordenar la cancelación del asiento en que conste el acto en cuestión. De lo contrario se llegaría a la absurda conclusión de que los tribunales declararían una situación jurídica distinta a la que por ley están obligados a salvaguardar[62]. De allí que para impugnar un acto inscrito, el actor deberá también impugnar el asiento registral que lo contenga.

Por último, en cuanto a *la eficacia probatoria de los asientos*, el artículo 25 de la LRPN establece que los asientos e información registrales contenidos y emanados oficialmente del sistema registral surtirán todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos.

Con base en las disposiciones legales antes citadas, y aun cuando no exista una norma legal que así lo disponga enfáticamente, podemos concluir que en virtud de la legitimación registral se presume, salvo declaración judicial en contrario, que lo inscrito existe y pertenece al titular registral en la forma que expresa el correspondiente asiento. Esto es, a los fines y efectos legales consiguientes, se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo[63].

---

62 En el mismo sentido, véase PAU PEDRÓN, Antonio en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo VII. Vol. 3. Revista de Derecho Privado. Madrid, 1999. p. 202.

63 El Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario preparado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes y publicado en la Revista Nº 53 del Ministerio de Justicia (Abril-Diciembre, 1.965) sí recogía plenamente el principio de legitimación registral en los siguientes términos: "Artículo 75: A todos los efectos legales se presumirá, salvo declaración judicial en contrario, que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular. De igual manera se presumirá que quien tenga inscrita la propiedad de los inmuebles y otros derechos reales de naturaleza inmobiliaria, tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria de la propiedad de inmuebles o derechos reales de carácter inmobiliario inscritos a nombre de persona determinada, sin que previa o conjuntamente se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción en que consten dichos derechos .....". Artículo 76": La cancelación de un asiento en el Registro presupone la extinción del derecho al cual se refería".
Lamentamos que la LRPN no contenga una formulación similar del principio de legitimación y que tengamos que inferir las importantes consecuencias sustantivas y procesales de la legitimación registral con base en presunciones e inferencias extraídas del reconocimiento legal de algunas manifestaciones aisladas de este principio, sobre todo si se tiene en cuenta que, a diferencia de los que ocurre con la capacidad donde la capacidad es la regla, y por tanto, ésta

Así pues, la inscripción registral desempeña con respecto a los bienes inmuebles, la misma función legitimadora que la posesión sobre los bienes muebles.

En síntesis, el Registro Inmobiliario se presume exacto mientras judicialmente no se declare lo contrario; se presume que el derecho inscrito existe y corresponde al titular registral, en la forma determinada por el asiento respectivo. Al titular según registro se le exonera de la carga de probar su condición de titular verdadero y la contraprueba respectiva corresponderá al interesado en desvirtuar el contenido de los asientos registrales; la demostración o prueba en contrario deberá encaminarse a destruir dicha presunción para lo cual el interesado deberá demostrar que aquel derecho real inscrito no existe o que el verdadero titular es distinto del que aparece como tal según los asientos del Registro, a cuyo efecto el interesado deberá aportar los medios de prueba adecuados en cada caso, teniendo en cuenta, como indicamos con anterioridad, que los asientos del Registro surten los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos (LRPN, artículo 25).

Del mismo modo se presume extinguido el derecho a que se refiere un asiento cancelado, mientras los tribunales no declaren la inexactitud del respectivo asiento. En este caso, la carga de la prueba de la existencia del derecho inscrito corresponderá al interesado en desvirtuar el contenido del asiento a cuyo efecto deberá demostrar que este derecho existe a pesar de estar cancelado su asiento para lo cual deberá aportar, en cada caso, los medios de prueba adecuados para enervar o destruir la presunción de exactitud registral.

d) Ámbito de la presunción de la exactitud registral

La presunción *iuris tantum* de verdad legal de los asientos registrales comprende los siguientes aspectos del derecho inscrito:

1) Se presume que el derecho inscrito existe *erga omnes*, y especialmente, frente a quien trate de desconocerlo o de invocar su no existencia o extinción. A la inversa, se presume que el derecho cancelado no existe.

   Además, en la eventualidad de colisión entre el derecho real inscrito y el no inscrito, tiene prioridad el primero. Es decir, se presume la inexistencia del derecho real no registrado cuando entre en colisión con el derecho real inscrito. Asimismo, en caso de colisión entre el derecho de propiedad inscrito sin cargas o limitaciones y las cargas o limitaciones a la propiedad no registradas, prevalece la situación

---

se presume mientras no exista un texto legal que consagre un supuesto de incapacidad, en materia de legitimación la regla general es que solo se la tiene para disponer de intereses ajenos en la medida en que un texto legal o una decisión judicial confiera tal legitimación (Véase MÉLICH-ORSINI, José: *op. cit.* p. 107).

que refleja el registro. Es decir, los derechos reales o cargas no inscritos se presume que no existen frente a la propiedad registrada como libre de cargas. Desde luego, se trata de presunciones *iuris tantum* desvirtuables por sentencia que declare la inexactitud de los asientos registrales.

2) Se presume la titularidad del derecho según conste en el asiento respectivo. Si éste muestra un solo titular del derecho, se presume su titularidad única. Si el Registro refleja una titularidad a favor de varias personas, se presume la titularidad plural del derecho.

3) La presunción de exactitud se extiende también al título, entendido éste como causa de adquisición, que aparezca reflejado en el correspondiente asiento del Registro (título en sentido material).

4) Se presume que el derecho existe con la extensión que reflejen los datos del Registro, esto es, en la forma que determine el asiento respectivo lo que tiene relevancia en relación con las cargas o limitaciones de carácter real que lo afecten[64].

e) Eficacia de la legitimación registral

1) La presunción de exactitud de los asientos registrales es *iuris tantum* y, por tanto, desvirtuable mediante la prueba en contrario que acredite la inexactitud de los datos registrales. Si bien la ley le otorga presunción de verdad legal a los bienes o derechos inscritos, el artículo 41 establece, sin lugar a dudas, que los asientos registrales en que consten actos nulos o anulables pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme; y la Exposición de Motivos expresa que "Los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud", lo que reitera la eficacia *iuris tantum* de la presunción de exactitud del contenido del Registro.

2) Para hacer valer la presunción que la ley establece a su favor, al titular registral le bastará con acreditar su carácter mediante la certificación del acto o derecho inscrito que le expida el Registrador (LRPN, artículo 37) sin necesidad de aportar el título que acredite la propiedad o derecho real. Esta situación, sin duda, confiere al titular inscrito una posición procesal privilegiada puesto que como actor, demandado o tercero no tendrá que exhibir más títulos ni prueba de su derecho que la certificación del Registro, correspondiendo a quien pretenda contradecir la inscripción –o la cancelación– demostrar la inexactitud registral. Sin embargo, puede ser aconsejable, para evitar problemas o inconvenientes, promover en juicio

64 Al respecto, *cfr*: ROCA SASTRE Mª y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis. *op. cit.* Tomo II. pp. 541 y ss.

los títulos o la prueba documental que acredite el derecho, puesto que si en juicio la contraparte del titular inscrito desvirtúa la presunción de exactitud del contenido de los datos de registro pudiera precluirle al interesado la oportunidad para promover otros medios de prueba para demostrar su titularidad[65].

Así, para el ejercicio de la acción reivindicatoria le bastará al titular registral, para acreditar su condición de propietario, presentar la correspondiente certificación registral. Por otra parte, el titular registral será, en principio, el legitimado pasivo para sostener el juicio de reivindicación. De otro lado, quien figure en el Registro Inmobiliario como propietario de un inmueble o de otra construcción arraigada al suelo será, en principio, el legitimado pasivo para sostener el juicio de responsabilidad civil por daños causados por la ruina de éstos *ex* artículo 1.194 del Código Civil.

3) Como indicamos anteriormente, corresponderá a quien invoque la inexactitud del contenido del registro, demostrar que el asiento respectivo no se corresponde con la realidad jurídica extraregistral. A tales efectos, el interesado deberá aportar los medios de prueba que sean adecuados para enervar o destruir la presunción de exactitud registral, tomando en cuenta, como indicamos poco antes, que la ley confiere a los asientos registrales la eficacia probatoria del documento público (LRPN, artículo 25).

   De no lograr el interesado contradecir la inscripción, la misma subsistirá hasta que el asiento sea declarado inexacto o anulado en otro proceso judicial.

4) No consagra la ley ni puede inferirse de su articulado ninguna presunción de que el titular inscrito tenga la posesión de la propiedad[66] o derecho real inscrito a su favor.

5) Como indicamos anteriormente, la legitimación registral no confiere al titular registral la facultad de disponer del derecho registrado, puesto que ésta sólo corresponde al *verus dominus*. Sin embargo, en atención a la fe pública registral, se protege al tercero que de buena fe adquiere del titular registral confiado en los datos que el Registro arroja (legitimación aparente), manteniéndosele en su adquisición.

---

65 En ese mismo sentido, *cfr*. RANGEL DE JAHNKE: *op. cit.* p. 139.

66 Desde luego, al propietario le asiste el *ius possidendi*, pero esto sólo significa que tiene el derecho de poseer la cosa de la cual es propietario; si él alega que la posee efectivamente, deberá demostrarlo.

B. Principio de fe pública registral

a) Introducción

Hemos señalado que el principio de publicidad en sentido material se traduce en una presunción de exactitud de los asientos registrales; que esta presunción es *iuris tantum* a favor de todo titular registral (principio de legitimación) y *iuris et de iure* a favor del tercer adquirente que adquirió de quien figuraba en el Registro como titular (principio de fe pública registral). Así, cuando la presunción de exactitud de los asientos registrales opera en forma *iuris et de iure* a favor del tercer adquirente que de buena fe ha contratado con base en el contenido del Registro, se configura el principio de fe pública registral en virtud del cual, en protección de la seguridad del comercio inmobiliario, al adquirente que adquiere en estas condiciones se le mantiene en su respectiva adquisición aún cuando su transmitente no fuese titular del derecho enajenado.

b) La protección registral del adquirente en el sistema francés y en el sistema germánico

Creemos conveniente abordar el tema de la fe pública registral con una breve descripción de los dos principales sistemas de protección registral del adquirente: el sistema francés y el sistema germánico.

El sistema registral francés está estructurado para proteger al adquirente de una venta anterior por parte del transmitente y se expresa en el principio según el cual "*lo no inscrito no perjudica al que inscribe*". Este sistema protege la diligencia en la inscripción registral: en un supuesto de doble venta adquiere la cosa el primero de los compradores que inscribe, sin más requisitos (no se exige ni que haya adquirido de un titular registrado, ni que su adquisición sea a título oneroso, ni que adquiera de buena fe, es decir, ignorando la existencia de una venta anterior).

Es el principio de la fe pública registral en su vertiente de presunción negativa de veracidad, es decir, se niega eficacia frente al tercer adquirente a todo aquello que en el Registro no conste (Registro Integro: Lo no inscrito no perjudica al que inscribe). Pero, este sistema no protege al adquirente de un vicio en la titularidad del transmitente. Es decir, el sistema no garantiza ni la validez del título del enajenante ni la del de sus causantes. Por tanto, la nulidad, revocación, resolución o rescisión de cualquiera de estos títulos alcanza y perjudica a todos los adquirentes posteriores.

En cambio, *el sistema registral germánico* protege el tercero que adquiere confiando en los datos del registro. Este sistema protege la confianza que el Registro suscita en el tercero y, por consiguiente, el que adquiere de un titular inscrito, adquiere el derecho tal como aparece en el Registro, aunque el transmitente no sea el verdadero titular o lo sea con un vicio que afecte su titularidad, o esté gravado con una carga no registrada. También se exige, para la protección del adquirente, su buena fe y que su adquisición sea a título oneroso. En este sistema, así como en el francés, se requiere que el tercer adquirente protegido registre su adquisición, requisito común a todo sistema de protección registral.

En el sistema germánico el principio de fe publica registral opera no sólo como presunción negativa de veracidad, sino también en dirección positiva, esto es, como presunción positiva de veracidad: Para el tercer adquirente, el derecho del *tradens* tiene la existencia y extensión que resulten del Registro (Registro Exacto). Así, el contenido del Registro se presume no solo *completo* sino que para el tercer adquirente se presupone, además, *exacto* con una presunción *iuris at de iure*.

En fin, por razones de seguridad del tráfico inmobiliario, el sistema germánico consagra no sólo la eficacia negativa o preclusiva de la publicidad: El que inscribe su derecho se halla a salvo de las impugnaciones y ataques que provengan de quienes no hayan inscrito su derecho o lo hayan hecho con posterioridad, sino que asegura al tercer adquirente de buena fe que será mantenido en su titularidad aún en el caso de que existan vicios o irregularidades en la titularidad del enajenante, lo que constituye la presunción positiva de veracidad de los asientos registrales que supone una excepción a los principios *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis* y *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet.*

c) Concepto

El principio de la fe pública registral resume el efecto más típico e intenso de la publicidad registral en los sistemas de influencia germánica: La equiparación a favor del tercer adquirente de buena fe de la apariencia registral a la realidad de las cosas. Como indica Gordillo:

> En virtud de la fe pública registral, para tal tercero, lo que el Registro publica, vale, aunque no lo sea, como si fuera la realidad. Positiva y negativamente: lo que el Registro publica es como si existiera o fuera cierto –presunción, ahora *juris et de jure*, de exactitud–, y lo que en el Registro no aparece es como si no existiera –presunción, ahora indiscutida, e igualmente *juris et de jure*–, de integridad registral[67].

67 GORDILLO CAÑAS, Antonio: Bases del Derecho de Cosas y Principios Inmobiliario-Registrales-Sistema Español en *Anuario de Derecho Civil*, 1.995. Vol. 48, Fascículo 2º. pp. 621-622.

Así, se entiende por fe pública registral la presunción *iuris et de iure* que la ley confiere al Registro Inmobiliario en virtud de la cual lo que éste publica en relación con la existencia y extensión de los derechos reales se considera incontrovertiblemente completo y exacto, esto es, íntegro y veraz, a favor del tercer adquirente de buena fe que contrata confiado en los datos que el Registro expresa.

d) Función

Como indicamos poco antes, la fe pública registral se configura como una presunción *iuris et de iure* de exactitud e integridad de los asientos del Registro a favor del tercer adquirente de buena fe.

Así concebida la fe pública tiene una doble función que Roca Sastre resume en los siguientes términos:

> 1º- El contenido registral se presume exacto, de modo que el tercero que adquiere un derecho confiado en lo que el Registro expresa, deviene propietario o titular de tal derecho y con la extensión y contenido con que aparece el mismo registrado, aunque el transferente o titular inscrito no sea propietario o titular del derecho de que se trata, o que éste sea en realidad de extensión o contenido distinto. Es una presunción positiva de veracidad. 2º- El contenido registral se presume íntegro, de manera que el tercero pueda rechazar cuantos derechos, títulos, acciones o hecho no estén inscritos o reflejados en el Registro, los cuales deben considerarse inexistentes en cuanto puedan perjudicar o afectar al tercer adquirente que contrata fiado en los libros hipotecarios, aunque aquéllos existan en la realidad jurídica, pues ante él, el Registro ha de reputarse completo, o sea, que agota la realidad jurídica. Es una presunción negativa de veracidad[68].

e) Fundamento

El principio de fe pública registral se fundamenta en la necesidad de proteger la seguridad del comercio inmobiliario. Para proteger de toda posibilidad de impugnación las adquisiciones que efectúen los terceros que adquieren confiados en los datos que refleja el Registro, la ley reputa completo, exacto e incontrovertible en beneficio de estos terceros el contenido de los asientos registrales, aunque no concuerden con la realidad jurídica. En fin, son las exigencias del tráfico inmobiliario las que determinan que el Registro se repute irrebatiblemente íntegro y veraz de forma tal que la confianza del tercero que adquirió con base a los datos del Registro no se vea defraudada bajo ningún respecto.

---

68 ROCA SASTRE, Ramón y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: *op. cit.* Tomo II. p. 163.

f) El sistema registral consagrado en el Código Civil (artículo 1.924)

El artículo 1924 del Código Civil expresa:

> Los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros, que por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble.

Esta disposición legal recoge el principio de la fe pública registral en su faceta negativa: *lo no inscrito no perjudica al que inscribe*. Esto es, el tercero que inscribe su derecho queda protegido de las transferencias de propiedad o de las constituciones o transmisiones de otros derechos reales no inscritas o inscritas con posterioridad a la suya. Así, por ejemplo, quien enajene un bien inmueble mediante documento privado puede enajenarlo de nuevo por documento registrado, en cuyo caso esta segunda enajenación prevalecerá sobre la primera. El primer adquirente no podrá oponer su título no registrado al segundo que registró el suyo.

Pero, esta disposición legal no garantiza la validez de la titularidad del enajenante o la de los causantes de éste. Por tanto, la nulidad, resolución, revocación, rescisión o ineficacia de una cualquiera de estas titularidades, afecta y perjudica a todos los adquirentes posteriores[69]. El tercer adquirente se halla protegido de quien no registró su adquisición, pero no de las impugnaciones derivadas de la invalidez del título del enajenante o de la invalidez de la titularidad de los causantes de éste. Piénsese, por ejemplo, en la invalidez de la adquisición del enajenante por incapacidad o vicio del consentimiento en cuyo caso al declararse la nulidad del título del enajenante caerá el título del tercero que adquirió de éste (tercer adquirente)[70].

---

69 CRISTÓBAL MONTES, Ángel: El Sistema Registral Venezolano en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello Nº 2*. Caracas, 1.965-1.966, Nº 2. pp. 39 y ss.

70 Al referirse a los efectos del contrato declarado nulo o anulado respecto de los terceros, esto es, de las personas que hayan adquirido un bien inmueble de una de las partes de un acto nulo, López Herrera expresa: "El valor de su derecho estará pues, necesariamente vinculado al derecho de la persona de quien lo ha adquirido. De todas maneras, su extensión no podrá ser mayor que la del derecho del primer adquirente: *nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*. Trasladado este razonamiento al campo de la nulidad, resultaría que si el primer adquirente ha poseído en virtud de un acto nulo y que este acto ha sido anulado, con la destrucción del derecho del primer adquirente se destruirá igualmente el derecho de su-adquirente: *resoluto jure dantis resolvitur jus accipientis*... Los derechos reales (propiedad, servidumbres, hipotecas) adquiridos por terceros sobre bienes inmuebles objeto del contrato declarado nulo o anulado, caen totalmente. (LÓPEZ HERRERA, Francisco: *La Nulidad de los Contratos en la Legislación Civil Venezolana*. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1952. pp. 212-213). En el mismo sentido, Maduro Luyando expresa: "Respecto de los terceros que hubiesen adquirido un bien o un derecho de las partes

Sólo en forma parcial y fragmentaria, en contados casos, se consagra en el Código Civil Venezolano la faceta positiva de la fe pública registral. Estos casos son la acción pauliana (artículo 1.280), la acción por simulación (artículo 1.281), la acción de rescisión por lesión (artículo 1.350), la acción de revocación de la donación por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos del donante (artículo 1.466) y la acción de resolución de la permuta por evicción (1.562) en las cuales la declaratoria con lugar de alguna de estas acciones no perjudica las adquisiciones efectuadas por terceros que hayan registrado su título con anterioridad al registro de la demanda. Pero, en todos los demás casos, la invalidación, revocación, rescisión, resolución o reducción de la titularidad del transferente afectará a todos los adquirentes posteriores en virtud de la aplicación de las reglas *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis* y *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*[71].

No hay pues en el Código Civil una norma general que ampare al tercero que efectúe su adquisición confiando en la información que arroje el Registro, frente a los vicios e irregularidades que afectan la titularidad de su causante o la de los titulares registrales anteriores[72]. Tampoco consagraban este principio las leyes de Registro Público anteriores a la actualmente vigente. La jurisprudencia de nuestros tribunales

---

contratantes, o sea, respecto a los causahabientes a título particular, la nulidad produce sus efectos, pues el derecho adquirido por el tercero está sometido a las mismas vicisitudes a que está subordinado el derecho de su causante, de modo que si el derecho de éste es nulo, también lo es el adquirido por el tercero. Igual ocurre con lo que se ha denominado en doctrina el subadquirente, el que hubiese adquirido derechos del causahabiente a título particular de una de las partes. Los derechos del subadquirente no pueden estar en mejor situación que los del primer adquirente y si éstos son nulos, igualmente lo son los de aquél. Generalmente los derechos adquiridos por terceros quedan afectados de nulidad, salvo cuando se trate de bienes muebles adquiridos de buena fe, en los cuales la posesión vale título (art. 794) y respecto de los frutos percibidos de buena fe por los terceros (art. 790)." (MADURO LUYANDO, Eloy: *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III*. Universidad Católica Andrés Bello. Manuales de Derecho. Caracas, 1.995. p. 603).

71 CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *El Registro Público..... cit.* pp. 380 y ss. Para un análisis de la eficacia positiva y negativa de la fe pública registral en el Código Civil Venezolano, véase: MÉLICH-ORSINI, José: La Eficacia de la Impugnación de un Acto Registrado para los Terceros Subadquirentes (El artículo 1922 del Código Civil Venezolano) en *Estudios de Derecho Civil*. Editorial Alva. Caracas, 1986. pp. 407 y ss.).

72 Ciertamente, según los artículos 1.920, 1.921 y 1.922 del Código Civil, determinados actos, demandas y sentencias están sujetas a registro. Por otra parte, de acuerdo con el artículo 1.924 *ejusdem*, los documentos, actos y sentencias que la ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros que, por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble. Por consiguiente, si un tercero adquirió *después* de la sentencia que pronunció la nulidad, resolución, rescisión o revocación de la titularidad del enajenante y registró *antes* de la transcripción de la sentencia, no le será oponible a ese tercero esta sentencia (*Lo no inscrito no perjudica al que inscribe*). Pero, si el tercero adquirió *antes* de la sentencia, dictada ésta cae la adquisición del

con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva LRPN sostuvo que el sistema registral venezolano no consagraba la fe pública registral, entendida ésta como una presunción *iuris et de iure* de veracidad de los asientos registrales en protección del tercer adquirente de buena fe[73].

g) ¿Consagra la LRPN el principio de fe pública registral?

En forma similar a lo que ocurre con el principio de legitimación, la LRPN no consagra enfáticamente el principio de la fe pública registral en materia inmobiliaria[74]. En efecto, no dispone esta ley que quien adquiere la propiedad o otros derechos reales sobre bienes inmuebles, fundándose de buena fe sobre una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición.

La LRPN se limita a señalar en el artículo 13 al tratar del principio de publicidad que: "La fe publica registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos". En el artículo 23 *ejusdem* se expresa que: "La misión de los Registros es garantizar la seguridad jurídica de los actos y de los derechos inscritos, con respecto a terceros, mediante la publicidad registral". Por su parte la Exposición de Motivos de la Ley expresa textualmente que: "El propósito fundamental de los Registros y Notarías

tercero en virtud de la desaparición retroactiva de la titularidad de quien le transfirió al tercero que determina la sentencia en cuestión. En cambio, en los supuestos previstos en los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562, como indicamos porco antes, la declaratoria con lugar de la acción no perjudica las adquisiciones efectuadas por terceros que hayan registrado su título con anterioridad al registro de la demanda (*Registro Exacto: Presunción positiva de veracidad*). (Al respecto, CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *El Registro Público. cit.* pp. 54 y 55).

73 Así en fecha 14 de agosto de 1989, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia declaró que: "Esto significa que nuestro ordenamiento jurídico registral se ha alineado, definitiva e indiscutiblemente, dentro de los sistemas de presunción de corrección y veracidad de los asientos registrales, aun cuando hasta ahora haya adoptado sólo el principio de legitimidad, protegiendo los asientos registrales con una presunción *iuris tantum* sin llegar todavía a consagrar el de fe pública registral, constitutivo de una presunción *iuris et de iure* en determinados casos en que así lo justifique la necesidad de garantizar a los terceros adquirientes, principio este último al cual ya antes de hizo referencia". (GF-III. Nº 145. Vol. I, p. 481).

74 El artículo 78 del Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario elaborado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes publicado en la Revista Nº 53 del Ministerio de Justicia en 1.965 consagraba la fe pública registral en los siguientes términos: "El tercero que de buena fe adquiere a título oneroso algún derecho real de persona en que el Registro aparezca con facultades para transmitirlo será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito sus derechos aún cuando después se anule o resuelva el del otorgante en virtud de causas que no consten en el Registro. La buena fe del tercer adquirente acerca del título inscrito se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de otra protección registral que la que tuviera el causante o transferente".

es garantizar, mediante la publicidad registral, la certeza y la seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal, oponible a terceros". Finalmente el artículo 59 de la LRPN, referente al Registro Mercantil establece: "Fe Pública. La declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro Mercantil no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho".

Vale la pena destacar que la LRPN se refiere a la fe pública registral como una manifestación del principio de publicidad. Se nota aquí la influencia de la doctrina germánica en donde la legitimación registral y la fe pública registral integran un único principio: El principio de publicidad (*Publizitätsgrundsatz*), del cual aquéllas vienen a constituir dos manifestaciones parciales y complementarias[75]. Recuérdese que en opinión de muchos autores, el principio de publicidad se identifica con una presunción de exactitud del Registro que opera en dos grados: uno, *iuris tantum* a favor de todo titular registral, y otro, *iuris et de iure*, para hacer adquirir la propiedad a quien contrató con quien no era dueño pero que como tal figuraba en los libros del Registro.

Si bien la formulación del principio de la fe pública registral en materia mercantil es clara puesto que en forma enfática el artículo 59 la proclama, la LRPN no indica expresamente, en materia de Registro Inmobiliario que la declaración de inexactitud de los asientos registrales no afecta ni menoscaba los derechos de terceros de buena fe que hubiesen efectuado sus adquisiciones fundados en los datos registrales. Tampoco contiene la ley una declaración expresa de que el Registro se presume *iuris et de iure* íntegro y exacto a favor del tercer adquirente que adquiere confiado en el contenido del Registro.

Sin embargo, creemos que a esta conclusión debe llegarse. Los siguientes argumentos militan a favor de la tesis de que la LRPN consagra el principio de la fe pública registral no sólo en su aspecto negativo: lo no inscrito no perjudica al que inscribe (presunción negativa de veracidad: Registro Completo), sino también en su faceta positiva: lo inscrito existe y subsiste (presunción positiva de veracidad: Registro Exacto):

---

75 Sobre la relación que existe entre la legitimación y la fe pública registral, conviene tener en cuenta que en los sistemas registrales llamados de desenvolvimiento técnico, la presunción *iuris tantum* de veracidad y exactitud de los asientos registrales deviene en *iuris et de iure* a favor del tercero que de buena fe adquiere del titular registral. Acerca de la mutua relación que existe entre estos dos principios, Gordillo expresa: "Examinado el asunto desde el punto de vista del Registro, de su organización, de los requisitos y controles impuestos a la registración y, consecuencia de todo ello de la proyección hacia fuera de la publicidad registral, vendrá a primer plano la legitimación registral ..... En sentido opuesto, encarada esa misma realidad desde la perspectiva del tercero que toma al Registro como punto de apoyo de su actuación adquisitiva, pasará a situarse en primera línea la fe pública registral" (GORDILLO CAÑAS, Antonio: *op. cit.* p. 627).

1) Como indicamos al comienzo mismo de estas páginas, quizás la mayor utilidad de los principios inmobiliario–registrales estriba en que se trata de normas cuya formulación ha sido convencionalmente abreviada, de forma tal que con una sola palabra o mención se da a conocer una determinada regulación jurídica. Por tanto, cuando el artículo 13 de la LRPN consagra el principio de la fe pública registral como manifestación de la publicidad (en sentido material), con esta sola expresión, a nuestro modo de ver, se da a entender que la ley confiere a los asientos registrales el carácter de presunción *iuris et de iure* de integridad y veracidad a favor del tercer adquirente que de buena fe contrata confiado en los datos que el Registro expresa, puesto que este y no otro es el significado que se atribuye a la mención fe pública registral en el Derecho Registral Inmobiliario. No era necesario que el legislador entrara a definir lo que se entiende por fe pública registral, puesto que no es su función definir sino prescribir u ordenar.

2) Según el tenor literal del artículo 13 de la LRPN, la fe pública registral protege la "verosimilitud y certeza jurídica" que muestran sus asientos. La "verosimilitud" y "certeza jurídica" que constituyen los atributos de la presunción con que la ley inviste a los asientos registrales denotan la idea de exactitud de los datos que contienen –o que la ley presume que contienen– dichos asientos. Así, el Registro no solo se presume íntegro, sino verdadero, cierto, esto es, exacto. Y si conforme a lo dispuesto en el artículo 23 *ejusdem* la misión de los Registros es garantizar la seguridad jurídica de los actos y de los derechos inscritos, *con respecto a terceros*; se tiene que *el contenido del Registro se considera siempre exacto en beneficio del tercero que adquiera confiado en los datos del Registro* el cual, en consecuencia, puede estar completamente seguro de su adquisición en los términos que el Registro expresa.

Por consiguiente, con estricta base legal, se concluye que el tercero que adquiere confiado en los datos que arroja el Registro se encuentra a salvo de los efectos de las acciones de impugnación procedentes de defectos en la titularidad del *tradens* que no exteriorice el Registro. Es decir, respecto del tercer adquirente que confió en lo manifestado registralmente, la inscripción convalida los vicios o defectos del título de su causante –o, de causantes anteriores– que no refleje el Registro. Lo que nos conduce a postular que tal como ocurre en materia mercantil (artículo 59), la declaratoria de nulidad de los actos jurídicos que consten en el Registro Inmobiliario que alude el artículo 41 de la LRPN no perjudica los derechos de los terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho.

3) De no existir el principio de la fe pública registral, el Registro Inmobiliario se haría en buena medida inoperante y, ciertamente, no cumpliría –como no ha cumplido hasta ahora– su misión de "garantizar la seguridad de los actos y derechos inscritos con respecto a los terceros" en el comercio de bienes inmuebles *ex* artículo 23 de la LRPN. De acuerdo con esta disposición legal, la seguridad del tráfico inmobiliario debe ser el norte y guía del sistema registral. Y, ciertamente, la legitimación

registral no sería suficiente para garantizar por si sola el tráfico inmobiliario, si quien contrata de buena fe, apoyándose en el Registro, no tuviera la seguridad de que sus declaraciones son incontrovertibles. El comercio inmobiliario no se encuentra asegurado si el Registro no protege al tercero que adquiere confiado en la apariencia jurídica que manifiesta el Registro. Pues bien, a lograr esta finalidad y a salvaguardar estas exigencias atiende, precisamente, la fe pública registral que alude el artículo 13 *ejusdem*.

4) El no reconocimiento del principio de fe pública registral en los términos antes expuestos, se insiste, haría que el sistema registral fuera intrínsecamente negador de la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario. Ya hemos señalado que el Registro tiene como misión asegurar la seguridad jurídica de los actos y de los derechos inscritos con respecto a terceros. Es decir, el punto de partida del Registro es que debe ser base suficiente para la completa confianza de los terceros de buena fe. El trafico exige que el Registro sea instrumento de seguridad completa, de confianza que no pueda verse defraudada. A esto contribuye el sistema de inmatriculación por bienes inmuebles o folio real, la exigencia del tracto sucesivo, el principio de legalidad, la calificación registral y, ciertamente, la fe pública registral.

5) Conviene tener en cuenta que de acuerdo con el Código Civil, están sometidos a Registro únicamente las demandas a que se refieren los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562. Esto es, deben registrarse conforme al Código Civil, la acción pauliana, la demanda de simulación, la demanda de rescisión por causa de lesión, la acción de revocación de las donaciones por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos o descendientes del donante, y la demanda de resolución de la permuta en caso de evicción (Código Civil, artículo 1.921, numeral 2º).

En cambio, de acuerdo con la nueva LRPN, deben anotarse ahora en el Registro Inmobiliario todas las demandas y medidas cautelares sobre la propiedad de bienes y derechos determinados, y cualesquiera otras sobre la propiedad o derechos reales, o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles (LRPN, artículo 42).

Al haber consagrado la LRPN una presunción de exactitud de los asientos registrales (artículo 13) y ordenado la anotación provisional de todas las demandas relativas a la propiedad o a otros derechos reales sobre bienes inmuebles, lo ha hecho no sólo con el propósito de dar a conocer a los terceros cualquier eventualidad que pueda repercutir en la titularidad registral, sino para protegerlos y ponerlos a cubierto de los peligros que pudiera significar para ellos el que se omita la anotación provisional ordenada por la ley.

En efecto, al haberse apartado la nueva ley del sistema registral francés, la publicidad a que se refiere el artículo 42 de la LRPN no debe entenderse ordenada por

el legislador simplemente para informar al tercero sobre algo que pueda interesarle, sino para inmunizarle frente a ello, cuando a pesar de la existencia de la obligación de efectuar la publicación respectiva, la misma no se realiza. Por lo cual, la omisión de dicha publicación produce la consecuencia fundamental de impedir que los efectos de la declaratoria con lugar de la demanda relativa a bienes inmuebles cuya publicación fue omitida, alcancen al tercero que adquirió del titular inscrito con anterioridad a la fecha del registro de la demanda en cuestión. De lo contrario, no tendría ningún sentido ni se explicaría la exigencia de la anotación provisional de las demandas relativas a la propiedad o a otros derechos reales sobre inmuebles que contiene la nueva ley.

Por consiguiente, en el caso de que por uno u otro motivo no se efectúe la anotación provisional de la demanda que se refiera a la propiedad o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles, la sentencia que afecte la titularidad del transmitente no producirá efecto frente al tercero que adquirió el inmueble de buena fe confiado en los datos del Registro y que inscribió su título con anterioridad al registro de la demanda contra su causante. De allí que la adquisición del tercero una vez registrada no podrá invalidarse ni resolverse en virtud del ejercicio de las acciones contra la titularidad del transmitente, cuando éstas no aparezcan exteriorizadas en el Registro mediante la oportuna anotación provisional de las respectivas demandas. En estos casos el Registro se tendrá como exacto en beneficio del adquirente, quien no será afectado ni menoscabado en su adquisición aunque resulte declarada la no existencia del derecho transmitido o gravado en el patrimonio del enajenante. En atención a lo dispuesto en el artículo 13 de la LRPN, la fe pública registral protegerá frente al tercero registral la verosimilitud y certeza jurídica de los asientos del Registro.

6) De lo anteriormente expuesto, se concluye que cuando la ley asegura mediante la publicidad registral la certeza y seguridad jurídica de los bienes o derechos inscritos, otorgándoles la presunción de verdad legal oponible a terceros y ordena que se anoten en forma provisional las demandas que los afecten, los casos singulares de eficacia sanante o convalidante de la publicidad registral a favor del tercer adquirente (Código Civil, artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562) pasan a ser manifestaciones particulares de un principio general contenido en los artículos 13, 23 y 42 de la LRPN según el cual el Registro vale como exacto en beneficio del tercer adquirente que inscribió su título con anterioridad al registro de la demanda contra su transmitente. Este queda, en tal caso, por ende, cubierto por el ámbito protector que brinda la publicidad registral y no ve su adquisición afectada por la claudicación del título de su *tradens*. Sólo así cobra sentido y significación la exigencia legal de la anotación provisional de las contingencias que puedan repercutir en la titularidad tabular.

h) La doctrina de la apariencia jurídica y la publicidad registral

h 1) El Registro Inmobiliario como mecanismo creador de apariencias formales

En Venezuela la protección del tercero que adquiere con base en los datos que arroja el Registro se fundamenta, además, en la naturaleza del Registro Inmobiliario como mecanismo creador de apariencias formales.

En efecto, bien sabido es que en Venezuela la propiedad se transmite *solo consensu* (Código Civil, artículos 796 y 1.161). Toda enajenación exige un acto o contrato intrínsecamente válido y la preexistencia del derecho enajenado en el patrimonio del transferente; de faltar este último requisito, la transmisión o gravamen es ineficaz aunque el acto sea válido.

Ahora bien, en algunas disposiciones legales en atención a la protección de la confianza en la apariencia jurídica, el legislador atempera el rigor del principio de la transmisión de la propiedad *solo consensu*. Así, de acuerdo con los artículos 794 y 1.162 del Código Civil, la posesión de bienes muebles produce, a favor del tercer adquirente de buena fe, el mismo efecto que el título y determina la adquisición de la propiedad, independientemente de que el transmitente sea o no titular del derecho enajenado. Es decir, la aplicación de las precitadas disposiciones legales hacen posible la adquisición *a non domino* de bienes muebles, esto es, adquirir a pesar de que el *tradens* no tenga poder de disposición sobre la cosa. Según los principios generales del Derecho Civil, la ausencia de este requisito impide la transmisión del derecho real al *accipiens*. Sin embargo, si éste se halla en el supuesto contemplado en los artículos 794 y 1.162 del Código Civil, adquirirá la propiedad o el derecho real enajenado. Esto se explica por aplicación de la *teoría de la apariencia jurídica*. El *accipiens* ha confiado en una situación que ofrece signos razonables de corresponderse con la realidad, situación ésta que sirve de base a su adquisición, a pesar de que con arreglo a los principios generales del Derecho Civil no podría efectuarla. La apariencia sirve así como mecanismo de adquisición de derechos reales en determinados casos.

El Código Civil contempla otros supuestos de adquisición *a non domino* en los cuales se mantiene al adquirente en su adquisición a pesar de la inexistencia del derecho enajenado en el patrimonio del *tradens*[76]. En todos estos casos se trata, en definitiva,

---

76 Por ejemplo, según el artículo 436 del Código Civil, si después de la presunción de muerte volviere el ausente o se probare su existencia, no obstante ello, el adquirente de los bienes muebles o inmuebles enajenados con anterioridad por el poseedor definitivo será mantenido en su adquisición. Lo mismo ocurre con el artículo 1.755 del Código Civil que mantiene en su adquisición al adquirente de la cosa enajenada por el depositario, cuando éste era una persona

de proteger a quien adquirió confiando en signos aparentes que hacían verosímil la existencia del derecho enajenado en el patrimonio del *tradens* o la capacidad de enajenación por parte de éste.

La doctrina extranjera –puesto que en Venezuela no conocemos ningún estudio sobre la materia– admite que para la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica deben concurrir los siguientes requisitos:

1) Un requisito objetivo o material, que alude a la situación de hecho o fáctica en que se apoya el tercero o persona beneficiada por la apariencia.
2) Un requisito subjetivo o psicológico, que alude al estado personal de quien invoca en su favor la apariencia.
3) Un requisito formal, que se refiere al negocio jurídico realizado, cuando se trata de la adquisición de un bien o derecho.

---

incapaz al tiempo en que se efectúo el depósito. Asimismo, el caso previsto en el artículo 1.182 del Código Civil que mantiene en su adquisición al tercero que adquirió del *accipiens* que de buena fe había recibido indebidamente el pago de una cosa cierta y determinada y la enajenó. En tal caso, el *accipiens* solo está obligado a restituir al *solvens* el equivalente por él recibido o a cederle la acción para obtenerlo. Igualmente, el que adquirió en virtud de una convención a título oneroso hecha de buena fe con el heredero aparente no está obligado a restituir lo recibido al heredero verdadero. En tal caso, el heredero aparente debe devolver el precio recibido al heredero verdadero o cederle su acción contra el comprador que no lo hubiese pagado todavía (Código Civil, artículo 1.001). Una situación similar se presenta en el caso del mandatario aparente previsto en el artículo 1.710 del Código Civil según el cual lo que hace el mandatario en nombre del mandante ignorando la muerte de éste, o una de las otras causas que hacen cesar el mandato, es válido, con tal que aquellos con los cuales ha contratado hayan procedido de buena fe.

Otro caso subsumible dentro del campo de la apariencia jurídica es el previsto en el artículo 1.287 del Código Civil según el cual el pago hecho de buena fe a quien estuviere en posesión del crédito, es válido, aunque el poseedor haya sufrido después evicción. Aquí nuevamente un acto como el pago que según las reglas generales no podría producir sus efectos propios y característicos, esto es, la liberación del deudor, sin embargo los produce precisamente porque el deudor efectúa el pago confiando en que el poseedor del crédito, es decir, el acreedor aparente es el verdadero acreedor. Una aplicación particular del artículo 1.287 y que determina idéntico resultado es el caso previsto en el artículo 1.551 según el cual "el deudor queda válidamente libre si paga al cedente antes que por éste o por el cesionario se le haya notificado la cesión". En el ámbito mercantil, puede también considerarse como una aplicación específica del artículo 1.287 el caso previsto en el artículo 448 del Código de Comercio que expresa: "El portador de una letra de cambio no puede ser obligado a recibir el pago antes del vencimiento. El librado que pague antes del vencimiento, lo hace a su costa y riesgo. El que paga a su vencimiento está válidamente librado, amenos que haya de su parte dolo o culpa lata. Esta obligado a comprobar la regularidad en el orden sucesivo de los endosos, pero no las firmas de los endosantes".

4) Un requisito negativo, con el que se quiere significar que el Ordenamiento no haya excluido expresamente la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica[77].

Examinemos ahora si estos requisitos se cumplen en el supuesto de la adquisición efectuada por un tercero (tercero registral) confiando en los asientos registrales.

1) En el caso del adquirente conforme a los datos de Registro se configura plenamente el requisito objetivo o material que se exige para la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica puesto que lo normal es que quien aparece como titular registral, también es titular del derecho registrado. Los signos exteriores que arroja la publicidad registral son plenamente indicativos de una situación de regularidad jurídica. Es decir, la publicidad registral permite al tercero suponer razonablemente que el *tradens* es realmente dueño del bien inmueble que pretende enajenarle y que, por tanto, puede perfectamente hacerlo.

   Conviene, además, tener en cuenta que la publicidad registral se configura como un servicio del Estado que se ejerce en interés de los particulares quienes, por tanto, al confiar en los datos que refleje el Registro no pueden quedar defraudados, so pena de quedar en entredicho el propio Estado. Por consiguiente, la publicidad registral que sirve de apoyo a la adquisición a *non domino* constituye, sin duda, el primer elemento de la apariencia jurídica para el tercer adquirente.

2) En cuanto al requisito subjetivo o psicológico de la apariencia, puede perfectamente presumirse que quien actúe apoyado en la apariencia registral está actuando prudentemente, esto es, cuando el tercero adquiere confiado en la publicidad registral actúa diligentemente. Si en un caso concreto los datos del registro no se corresponden con la realidad jurídica se puede presumir sin más que el adquirente actuó de buena fe engañado y, por tanto, se configura el segundo requisito necesario para la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica. Quien alegue que el tercero conoció la discordancia entre realidad y apariencia deberá demostrarlo puesto que la buena fe se presume siempre; y quien alegue la mala deberá probarla (Código Civil, artículo 789).

3) En cuanto al requisito formal que alude al negocio jurídico realizado, se admite que la teoría de la apariencia no reviste interés alguno cuando el acto de adquisición es a título gratuito puesto que el tercer adquirente no sufre en tal caso perjuicio alguno por el hecho de reestablecerse la realidad jurídica y no tiene necesidad de ninguna protección especial[78]. Lo que nos conduce a postular que el tercer adquirente para beneficiarse de los efectos de la fe pública registral debe haber

---

77 BUSTOS PUECHE, José Enrique: *La Doctrina de la Apariencia Jurídica*. Editorial Dykinson. Madrid, 1999. pp. 68 y ss.

78 ARRIGHI, Jean Pierre: *Apparence et Realité en Droit Privé*. Universidad de Niza, 1974. p. 434.

adquirido del titular inscrito por acto a título oneroso[79], es decir, su adquisición debe significarle una contraprestación o un sacrificio patrimonial (Código Civil, artículo 1.135).

4) Para que proceda la doctrina de la apariencia no basta que concurran los tres primeros requisitos. Es necesario, además, que la ley no excluya expresamente la aplicación de la apariencia (requisito negativo). Así ocurre, por ejemplo, en materia de bienes muebles sustraídos o extraviados en donde la posesión no equivale a título y, por consiguiente, el *verus dominus* puede reivindicarla de aquél que la tenga (Código Civil, artículo 794 *in fine*). En este caso pues, no hay reconocimiento de efectos para la apariencia porque el legislador estima más justo proteger al *verus dominus*. Tampoco se ampara la apariencia en el caso de actos ejecutados por el deudor fallido, después de la época de la cesación de pagos o en los diez días que preceden a dicha época y antes del juicio declaratorio de quiebra en razón de los efectos retroactivos de la declaración de quiebra (Código de Comercio, artículos 945 y 946). En estos casos, el adquirente del quebrado no queda protegido por la doctrina de la apariencia jurídica, no obstante concurrir los demás requisitos de aquélla.

   Este requisito establecido en forma negativa que impide la aplicación de la doctrina de la apariencia jurídica no está presente en el supuesto de la adquisición por parte del tercero que confía en los datos del Registro. Por el contrario, la LRPN brinda protección al tercero registral. En efecto, al prescribir el artículo 13 que la fe pública registral protege la verosimilitud y certeza jurídica que muestran sus asientos; y el artículo 23, que el Registro Inmobiliario debe garantizar la seguridad jurídica de los actos y derechos inscritos, con respecto a terceros, está consagrando, a nuestro modo de ver, protección jurídica de orden legal a quien adquiere confiado en la apariencia que reflejan los datos del Registro.

   De manera que no se trata en el caso concreto de que la ley prive de amparo a la situación de apariencia registral; al contrario la reconoce y consagra, puesto que presume la veracidad y exactitud de los datos registrales y ordena que el Registro Inmobiliario se organice en forma tal que dispense protección a los terceros que confían en la apariencia que aquél refleje; con lo cual, en nuestro criterio, la ley coloca la adquisición por parte del tercero registral en el ámbito objetivo de protección de la doctrina de la apariencia jurídica.

---

79 En el mismo sentido, Cristóbal Montes expresa: "Si el Registro tiene como finalidad fundamental la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario resultará harto difícil, en los supuestos de transmisiones gratuitas, justificar la protección a favor del adquirente que nada eroga y en perjuicio del titular real del derecho (*verus dominus*), máxime si éste obtuvo el derecho mediante contraprestación". (CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *El Tercero Registral en el Derecho Venezolano*. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1967. p. 91).

Por último, recuérdese que la presunción de exactitud e integridad del contenido del Registro es una presunción que opera con distinta intensidad, esto es, como presunción *iuris tantum* a favor de todo titular registral (principio de legitimación) y como presunción *iuris et de iure*, para hacer adquirir la propiedad a quien adquirió a *non domino* de quien figuraba como dueño en los asientos del Registro (principio de la fe pública registral).

h 2) La apariencia jurídica y los principios generales del derecho

No se nos escapa la existencia de algunos principios generales del derecho contrarios a la eficacia de la doctrina de la apariencia. Estos principios son:

1) *Nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*

2) *Res inter alios acta aliis nec nocere nec prodesse potest*

3) *Resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis.*

En atención a los aludidos principios, no sería posible en derecho adquirir de quien nunca fue propietario o de quien siéndolo perdió luego esta condición. Surgiría entonces, la interrogante de si la protección jurídica de la apariencia constituye también un principio general de derecho[80] o si, por el contrario, se trata de situaciones de excepción a los principios generales antes aludidos. Si se concluye que los casos de apariencia que producen efectos jurídicos son excepciones a dichos principios generales, habría que concluir que los supuestos de apariencia a los cuales el derecho reconoce efectos jurídicos tendrán que estar consagrados legalmente y que no cabría su aplicación analógica para reconocerles efectos jurídicos en supuestos no previstos que guarden semejanza con los regulados[81].

---

80 En la doctrina francesa Laurent ha sostenido que la apariencia jurídica constituye un principio de carácter general (LAURENT, Jean – Ch: *L'apparence dans le Probléme des Qualifications Jurídiques*. Caen, 1.931. p. 328). Por su parte, Ghestin y Goubeaux expresan: "Es menester pues comprender que existe en nuestro sistema jurídico ... un principio no escrito, del cual las normas no hacen sino aplicaciones dispersas, en cuya virtud la creencia errónea de los terceros de buena fe produce efectos jurídicos." (GHESTIN, Jacques y GOUBEAUX, Gille: *Traité de Droit Civil. Introduction Générale*. París, 1990. p. 770). Por nuestra parte, pensamos que es difícil sostener que la protección a la apariencia jurídica constituya un principio general puesto que existiendo otros principios generales del derecho (*Nemo plus iuris..., Res inter..., Resoluto iure dantis...)* que postulan la protección de la realidad jurídica frente a su apariencia engañosa, no vemos como podría, sin correr el riesgo de una subversión del orden jurídico, reconocerse como principio de carácter general uno de signo contrario.

81 No obstante, algunos autores sostienen que las normas excepcionales sí pueden aplicarse por analogía y reconocen la posibilidad de aplicar por analogía la norma excepcional dentro del radio de la propia excepción para concluir que "los preceptos excepcionales que reconocen efectos jurídicos a la apariencia, podrán aplicarse, para llegar a esa misma solución, en casos no

Sin embargo, no es necesario entrar a discutir si la doctrina de la protección a la apariencia jurídica es un principio de carácter general o si los supuestos legales en que se la protege son casos de excepción a los aludidos principios generales puesto que, a nuestro modo de ver, en Venezuela la protección del tercero que adquiere con base en los datos del Registro, esto es, confiando en la apariencia registral, encuentra su fundamento en la presunción legal *iuris et de iure* de exactitud del contenido de los asientos registrales consagrada a favor del tercero registral (LRPN, artículo 13) y en que el Registro de acuerdo con la ley se organiza precisamente para garantizar la protección del tercero en sus adquisiciones (LRPN, artículo 23).

Por tanto, para concluir que, conforme a la ley, el tercero registral se mantiene en su adquisición cuando adquirió confiado en los datos del Registro aun cuando su transmitente no tenía en realidad la titularidad del derecho enajenado, no nos basamos –por no ser ello estrictamente necesario– en la aplicación analógica al Registro Inmobiliario de la norma prevista para el Registro Mercantil en el artículo 59 de la LRPN según la cual la declaración de inexactitud o nulidad de los asientos del Registro Mercantil no perjudicará los derechos de terceros de buena fe adquiridos conforme a derecho. Tampoco para llegar a nuestra conclusión, es necesario aplicar analógicamente a la adquisición de bienes inmuebles por parte de terceros de buena fe amparados por la publicidad registral, la norma según la cual la posesión de bienes muebles equivale a título para el tercer adquirente de buena fe (Código Civil, artículo 794). Nos basamos, en cambio, como indicamos poco antes, en el carácter *iuris et de iure* de la presunción legal de certeza y exactitud del contenido de los asientos registrales en beneficio del tercer adquirente *ex* artículos 13 y 23 de la LRPN.

h 3) Comentario final

Sólo nos queda decir que lamentamos que la LRPN no haya plasmado en forma clara y enfática el principio de la fe pública registral, tal como lo hacen otros ordenamientos[82].

---

comprendidos en los preceptos legales pero semejantes y entre los que se observe identidad de razón." (BUSTOS PUECHE, José Enrique: *op. cit.* p. 107). Por nuestra parte, creemos que si las normas excepcionales se caracterizan por su colisión con los principios fundamentales del orden jurídico debe rechazarse, por lo menos en principio, su aplicación analógica, puesto que de lo contrario se ampliaría aun más la desarmonía con la lógica de los principios, lo que no es –ni puede ser– nada deseable.

82 Así, a título de ejemplo, el artículo 892 (parágrafo único) del Código Civil Alemán "En beneficio de aquél que adquiera por negocio jurídico un derecho sobre una finca o un derecho sobre tal derecho, el contenido del Registro vale como exacto, a no ser que contra dicha exactitud esté practicado un asiento de contradicción o que la inexactitud sea conocida para el adquirente". El artículo 793 del Código Civil Suizo: "El que adquiere la propiedad u otro derecho real

Ante la inexistencia de principios legales claramente formulados en materia de fe pública registral, corresponderá a la jurisprudencia de nuestros tribunales llenar este vacío y mediante una interpretación sistemática, lógica y racional de los textos legales postular el alcance exacto de este principio, para lo cual podrá apoyarse en la doctrina de la confianza en la apariencia, la garantía de la seguridad jurídica de los derechos inscritos con respecto a terceros que es consustancial a la institución del Registro Inmobiliario y en la aplicación de la analogía *legis* como medio de integración del derecho, en los casos en que ello sea jurídicamente procedente.

i) Los requisitos de la protección registral del tercero

De nuevo, ante la inexistencia de normas legales que los contemplen, corresponderá a la jurisprudencia determinar los elementos que configuran el concepto del tercero registral en el Derecho venezolano así como los requisitos de la protección registral del tercero[83], a cuyo efecto, con base en el examen de otros sistemas inmobiliario-registrales que sirvieron de fuente de inspiración de la LRPN así como en los aportes de la doctrina nacional y extranjera, nos atrevemos, simplemente, a enumerar los siguientes:

1) Debe tratarse de una adquisición derivativa por negocio jurídico. En efecto, siendo la fe pública registral un principio establecido para proteger la seguridad jurídica en el tráfico de las operaciones inmobiliarias, el ámbito adecuado de este principio tiene que ser el de las adquisiciones derivativas por negocio jurídico.

2) El título adquisitivo del tercero debe ser válido. La especial protección que la fe pública registral brinda al tercer adquirente que inscribe su título presupone la validez intrínseca del título del tercero. Por tanto, si el acto adquisitivo es inválido por falta de capacidad del enajenante o del adquirente, por vicios del consentimiento, por defecto de forma, por ilicitud del objeto, por inexistencia de causa, por causa falsa o ilícita, por violación de norma prohibitiva o por cualquier otra circunstancia que afecte los elementos esenciales a la existencia o a la validez del acto, nada habrá adquirido el tercero y el acto podrá ser impugnado exitosamente

---

fundándose de buena fe en una inscripción del Registro de la propiedad, es mantenido en su adquisición". Asimismo, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria Española: "El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro".

83 Para un valioso aporte doctrinario sobre la materia, véase CRISTÓBAL MONTES, Ángel : *El Tercero Registral en el Derecho Venezolano*. Universidad Central de Venezuela, Facultad de Derecho. Caracas, 1967.

por el verdadero titular. Por ello, la ley establece que la calificación registral no prejuzga sobre la validez del título y que la inscripción no convalida los actos o negocios inscritos que sean nulos o anulables (LRPN, artículos 40 y 41).

3) Es necesaria la previa inscripción del inmueble o derecho a nombre del transmitente. El fundamento de esta exigencia es la legitimación aparente por parte del titular inscrito que provoca la adquisición a *non domino* a favor del tercero que adquiere confiado en esa legitimación que reflejan los datos del Registro.

4) Se requiere que la invalidez del título del transmitente o que las causas que lo afecten, modifiquen o limiten no consten en el Registro. Para el tercero la apariencia vale como realidad. El fundamento de la protección registral es la apariencia que reflejan los asientos, lo que impide que la fe pública registral ampare al tercero contra los defectos o vicios en la titularidad del *tradens* que reflejen los datos del Registro.

5) Se requiere de una adquisición a título oneroso por parte del tercero. Como anotamos antes, ni la fe pública registral ni la doctrina de la apariencia jurídica en que aquella se fundamenta se interesan por los actos a título gratuito puesto que el tercero, incluso si actúa de buena fe, no sufre perjuicio por la circunstancia de que se reestablezca la realidad jurídica ni tiene necesidad de una protección particular. En el conflicto que se plantee entre el *verus dominus* y el que adquiere a *non domino* a título gratuito, prevalece la posición del primero. No se justifica la protección del tercer adquirente que nada eroga cuando ello implica sacrificar los intereses del titular real del derecho.

6) Es necesario que el tercero inscriba su adquisición. Aun cuando nada añade a la apariencia el hecho de que el tercero inscriba o no su título adquisitivo, el sentido común exige que la protección que brinda el sistema registral solamente se conceda a quien acude al Registro e inscribe su adquisición y que se le niegue a quien no lo haga. Como expresa el distinguido especialista, profesor Ángel Cristóbal Montes "Si el Registro es el instrumento de la publicidad inmobiliaria, evidente es que los efectos derivados de tal publicidad sólo pueden recaer sobre lo publicado. Quien no inscribe su adquisición es porque rehúsa la protección registral y se contenta con la simple y pura protección civil; el Registro tiene necesariamente que ignorarlo en los mismos términos en que él ha ignorado al Registro"[84].

7) Se requiere la buena fe del tercer adquirente. Como indicamos poco antes, este requisito se exige a quien invoca en su favor la apariencia. Además, la ley establece expresamente esta exigencia en los supuestos previstos en los artículos 794 y 1.162 del Código Civil. Es necesario, por tanto, que el tercero actúe equivocadamente confiando en la exactitud e integridad de los datos reflejados por el Registro. Este

84 CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *El Tercero Registral....* *op cit.* p. 75.

requisito exige que el tercer adquirente ignore o desconozca las causas que invalidan, excluyen o vician el derecho o la titularidad del *tradens* y que no reflejen los datos del Registro. Si se prueba que el tercero sabía que los datos registrales no reflejaban la realidad jurídica, su adquisición no será protegida. Quien alegue esta circunstancia tendrá la carga de demostrarla puesto que la buena fe se presume siempre (*iuris tantum*) y quien alegue la mala deberá probarla (Código Civil, artículo 789).

j) Ámbito de protección de la fe pública registral

Conviene tener en cuenta que la especial protección que depara el principio de la fe pública registral al tercer adquirente que inscribe su título presupone la validez intrínseca del título del tercero.

Así, la validez del acto o negocio jurídico en virtud del cual el tercero adquiere la propiedad o derecho real inmobiliario es un requisito indispensable para que el tercer adquirente pueda ser protegido por la fe pública registral. Es decir, el propio negocio de adquisición realizado por el tercero debe ser válido puesto que si éste es nulo o anulable, aunque el tercero adquiera de buena fe, no por ello lo convalida. Por tanto, la fe pública registral no operará si no se cumple con este requisito. De allí que si el acto adquisitivo celebrado por el tercer adquirente es nulo por inexistencia de alguno de sus elementos esenciales, o por violación de norma imperativa o por inobservancia de formalidades sustanciales o anulable (por ejemplo, por vicios del consentimiento o por incapacidad), el tercero no podrá invocar la protección de la fe pública registral, aun cuando el tercero registre su adquisición puesto que la inscripción no convalida los actos nulos o anulables con arreglo a la ley (LRPN, artículo 41). En fin, no puede invocar a su favor la protección que brinda la fe pública registral el tercer adquirente en razón de un negocio jurídico nulo porque la fe pública registral no brinda protección al adquirente contra los vicios o irregularidades de su propio acto de adquisición que quedan sometidos al régimen normal del Derecho Civil.

Como señala la doctrina, a la fe pública registral no le preocupa la invalidez del propio acto de adquisición efectuado por quien pretenda invocar la protección del Registro, acto éste en relación al cual el adquirente no será tercero sino parte, puesto que tercero lo será en relación con el acto adquisitivo de su causante[85].

Una cosa distinta es que el título nulo o anulable sea el del causante del tercer adquirente, –siendo el de éste válido–, pues en tal caso es que el juego protector de la fe pública registral asegura al tercer adquirente que el contenido del Registro es exacto.

---

85 *Ibídem*. p. 54.

Es decir, opera el principio de la fe pública registral en su vertiente positiva como presunción positiva de veracidad y, en beneficio del tercer adquirente de buena fe, se presume válido el título del *tradens* aunque no lo sea y se subsanan o convalidan los vicios o defectos de titularidad del enajenante, manteniendo la ley en su adquisición al tercer adquirente. Así, por ejemplo A vende un inmueble a B mediante un contrato de compraventa afectado de nulidad. B se lo vende luego a C mediante un contrato válido –aunque ineficaz ya que B no ha llegado a ser dueño del inmueble–; pues bien, en razón del principio de la fe pública registral, C adquiere la propiedad del inmueble con eficacia *erga omnes* (adquisición *a non domino*); él es el tercero protegido.

En conclusión, la fe pública registral no convalida los vicios o defectos del título en cuya virtud adquirió el tercero. Este nada gana con inscribir su título si éste no es válido. Pero, la fe pública registral sí protege al tercero de los vicios o defectos del título de su causante. Aunque el título de éste sea nulo o anulable, el tercero que adquiere de buena fe e inscribe su adquisición queda a cubierto de las acciones que puedan invalidar la titularidad de su causante, subsanándose o convalidándose en su beneficio los defectos del título del titular registral.

2. PUBLICIDAD FORMAL

Bajo este aspecto el Registro se estructura como un servicio de información al que puede acceder todo interesado en consultar el contenido de los asientos del Registro. Los fines sociales del Registro presuponen no solo la inscripción de los actos registrables, sino además la posibilidad de que los particulares interesados en conocer los asientos del Registro puedan efectivamente hacerlo.

Como expresa Jerónimo González:

> Los fines sociales y jurídicos que la fe pública del Registro persigue no se alcanzarían si no se estableciera para hacer efectiva la notoriedad de las inscripciones una reglamentación adecuada, adjetiva en cierto modo, que permita a los interesados conocer, sin grandes investigaciones ni gastos, las oficinas donde han de recibir las noticias que buscan y el contenido de los asientos que puedan afectarles[86].

Por ello, la ley da la posibilidad de acceso al Registro a quien tenga interés en consultarlo. En tal sentido, el artículo 1.928 del Código Civil consagra el carácter público del Registro y el artículo 13 de la LRPN establece en su parte final:

86 GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo: *op. cit.* Madrid, 1948. p. 395.

> Principio de Publicidad
> ....
> La información contenida en los asientos de los Registros es pública y puede ser consultada por cualquier persona.

La publicidad formal se hace efectiva por medio de la exhibición o manifestación de los asientos del Registro y de la documentación archivada que emane de ellos, o mediante la expedición de las certificaciones sobre los actos y derechos inscritos (LRPN, artículos 24 y 37).

Capítulo II

APUNTACIONES SOBRE EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL *

* Estudio elaborado para el Libro Homenaje del Tribunal Supremo de Justicia al doctor Gonzalo Pérez Luciani.

I. INTRODUCCIÓN

La Ley de Registro Público de 1999 derogada por la nueva Ley de Registro Público y del Notariado publicada en la Gaceta Oficial Nº 37.333 de fecha 27 de noviembre de 2.001 (LRPN) regulaba, detalladamente, el procedimiento para el registro de un documento por ante el Registro Subalterno. La LRPN no establece los procedimientos que habrán de sustituir a los que están actualmente en vigor, sino que remite a los Reglamentos que sobre la materia dicte el Ejecutivo Nacional (LRPN, artículo 35 y Disposición Transitoria Primera). Hasta la fecha el Ejecutivo Nacional no ha dictado ningún Reglamento de la LRPN, no obstante que la ley le fijó un plazo perentorio de ciento ochenta días continuos para que lo hiciera (LRPN, Disposición Transitoria Primera).

La necesidad de establecer los procedimientos que sustituirán a los actualmente en vigor es mayor si se tiene en cuenta que la nueva ley consagra la sustitución progresiva del sistema de folio personal establecido en la ley derogada por el sistema de folio real (LRPN, artículo 32) y, además, consagra un sistema de inscripción en lugar del sistema de transcripción anteriormente vigente.

Aun cuando la LRPN adolezca de la falta de una regulación procedimental detallada, establece los presupuestos del procedimiento registral, consagra importantes innovaciones en la materia y se refiere –si bien, parcial y fragmentariamente– a los actos que deben desarrollarse para la inscripción en el Registro Inmobiliario; todo lo cual será objeto de análisis en el presente capítulo.

Por otra parte, conviene tener en cuenta, de entrada, que la LRPN no establece los mecanismos y procedimientos para realizar la primera inscripción de la propiedad en el Registro Inmobiliario (inmatriculación); inscripción ésta que constituye un prerequisito para la apertura del folio real en el cual habrán de asentarse, en lo adelante, todos los actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales, así como las cargas, gravámenes y limitaciones de que sea objeto un determinado bien inmueble para, de esta forma, permitir al interesado consultando únicamente ese folio, conocer la entera situación de dicho inmueble según el Registro.

Tampoco consagra la LRPN Disposiciones Transitorias que establezcan los mecanismos para la traslación al nuevo Registro Inmobiliario de los títulos inscritos por ante las Oficinas Subalternas de Registro; mecanismos éstos que deben ser establecidos por cuanto el registro actual está organizado sobre la base del nombre del

propietario o titular del derecho real (*sistema de folio personal*); mientras que la ordenación del Registro Inmobiliario consagrado en la LRPN se hará por propiedades (*sistema de folio real*), es decir, tendrá por objeto los bienes inmuebles y no sus propietarios (LRPN, artículo 32).

Por supuesto, por referirse estos medios inmatriculadores a una materia atinente al derecho de propiedad y demás derechos reales y a los procedimientos para declarar o hacer constar las titularidades reales sobre bienes inmuebles, forman parte de la reserva legal y no pueden ser objeto de regulación mediante los Reglamentos que dicte el Ejecutivo Nacional.

Esta situación determina obstáculos insuperables para la entrada en vigencia del sistema de folio real previsto en la nueva ley, lo que también será objeto de nuestros comentarios.

II. EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y EL PROCEDIMIENTO REGISTRAL

En términos generales, el vocablo procedimiento es una noción que corresponde a la teoría general del derecho y, por ende, aplicable a todas las ramas del derecho, tanto a las del Derecho público como a las del Derecho privado. Concretamente, alude a una serie concatenada de actos realizados para la obtención de un determinado resultado. González Pérez, citando a Carnelutti, lo define como "el tipo de combinación de actos cuyos efectos jurídicos están vinculados causalmente entre si"[1].

En el ámbito administrativo, Giannini define los procedimientos administrativos como "serie de actos de autoridades administrativas coligadas entre sí y tendientes a una única finalidad"[2].

Parejo Alfonso se refiere al procedimiento administrativo como

> la combinación normativa de actos con efectos jurídicos causalmente vinculados entre sí; combinación que determina una sucesión ordenada de los actos constitutiva del cauce a través del cual se cumple la actividad de la Administración Pública dirigida derechamente a producir consecuencias en el mundo del Derecho[3].

---

1 CARNELUTTI, Francesco: *Instituciones del Nuevo Proceso Civil Italiano*, Barcelona, 1934. p. 243 y GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús: *Comentarios a la Ley de Procedimientos Administrativos*, Editorial Civitas. Madrid, 1.991. p. 74.

2 GIANNINI, M.S: *Diritto Administrativo*, Vol. II, Giuffré. Milán, 1.970. Nº 239.

3 PAREJO ALFONSO, Luciano: Objeto, Ámbito de Aplicación y Principios Generales de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en la obra dirigida por LEGUINA VILLA, Jesús: *La Responsabilidad Civil de la Administración Pública*, Editorial Tecnos, Madrid, 1970. p. 749.

De La Morena define también extensamente al procedimiento administrativo como

> secuencia de actos de diversa naturaleza emanados, indistintamente, de una Administración Pública o de los particulares que con ella se relacionen y que aparecen funcionalizados entre sí por razón del fin común al que todos ellos tienden y que no es otro que el de posibilitar, bajo las mejores condiciones de legalidad y de acierto, la toma de una decisión congruente con las pretensiones o finalidades de quienes en él sean parte y que más ajustadas a derecho resulten"[4].

En la doctrina nacional, Lares Martínez expresa que "el conjunto de actos preparatorios o trámites cumplidos hasta llegar al acto administrativo decisorio, y asimismo, los trámites y diligencias posteriores a éste, provenientes de la interposición de los recursos mencionados, constituyen los procedimientos administrativos"[5]. Brewer Carías, por su parte, al analizar sus aspectos más relevantes, parte de la consideración del procedimiento administrativo como "una combinación de actos cuyos efectos jurídicos están vinculados entre si con la finalidad de conseguir una acertada o válida decisión"[6].

Más recientemente, González Pérez se refiere al procedimiento administrativo como "el procedimiento de la función administrativa"[7]. Por su parte, en Venezuela, Rondón de Sansó señala que en el campo de la actividad administrativa, el procedimiento se presenta como la forma de la función administrativa destacando que "en la medida en que el Estado de Derecho deja de ser una simple apariencia, las funciones públicas se procesalizan cada vez más, por cuanto el procedimiento es una garantía de la legalidad de la actuación"[8].

En el ámbito registral, La Cruz y Sancho definen el procedimiento registral como "sucesión reglada de actos (...) a través de los cuales el Registrador –funcionario público– realiza su función y los particulares obtienen –o tratan de obtener– la

---

4 DE LA MORENA y DE LA MORENA, Luis: *Curso de Derecho Administrativo*. Tomo II, Madrid, 1990. p. 33.

5 LARES MARTÍNEZ, Eloy: Los Procedimientos Administrativos en *Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa*. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas, 1975. p. 480.

6 BREWER CARÍAS, Allan R.: *Principios del Procedimiento Administrativo*. Editorial Civitas. Madrid, 1990. p. 37.

7 GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús y GONZÁLEZ NAVARRO, Francisco: *Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común*. Editorial Civitas. Madrid, 1993. pp. 45 y 46.

8 RONDÓN DE SANSÓ, Hildegard: *El Procedimiento Administrativo*. Editorial Jurídica Venezolana. Colección Estudios Nº 1. Caracas, 1983. p. 19.

constancia registral"[9]. Roca Sastre expresa que el procedimiento registral está constituido por "el iter o conjunto de actos por el cual un título registrable llega a causar un asiento en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria"[10].

En fin, se entiende por procedimiento registral al procedimiento constituido por la serie de actividades que tienen lugar desde que una persona solicita la inscripción de un título o la práctica de un asiento hasta el momento en que el Registrador emite una decisión sobre su solicitud. En un sentido amplio, comprende también los recursos que pueden intentarse contra la decisión del Registrador. Es rigurosamente un procedimiento, puesto que está formado por una serie de actos o trámites jurídicamente reglados.

En materia registral, la doctrina prefiere emplear el término *procedimiento* más que el de proceso, puesto que este último es un concepto más propio de los órganos judiciales y del derecho procesal.

Son evidentes las coincidencias entre las anteriores definiciones y las formuladas en relación con el procedimiento administrativo en general. Por lo cual, calificamos al procedimiento registral como un procedimiento administrativo especial.

La consideración del procedimiento registral como un procedimiento administrativo especial tiene relevancia desde el punto de vista jurídico-normativo, puesto que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 47 de la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos (LOPA) "los procedimientos administrativos contenidos en leyes especiales se aplicarán con preferencia al procedimiento ordinario previsto en este capítulo en las materias que constituyan la especialidad".

Por consiguiente, las normas de procedimiento contenidas en la Ley de Registro Público y del Notariado (LRPN) se aplican con preferencia a las de la LOPA en las materias que constituyen su especialidad. Además, en la medida que en la ley remita al Reglamento para la regulación de determinados aspectos del procedimiento registral (LRPN, artículo 35 y Disposición Transitoria Primera), las normas sobre procedimiento que contengan los Reglamentos de la LRPN tendrán, igualmente, en razón de esta remisión legal, aplicación preferente respecto de la LOPA, en las materias de su especialidad.

En atención a la naturaleza de los efectos que determina el acto a cuya formación se dirige, el procedimiento registral constituye un *procedimiento declarativo*, puesto

---

9 LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís: *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Dykinson. Madrid, 2.001. p. 309.

10 ROCA SASTRE, Ramón Mª y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral*, Tomo I. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1.995. p. 482.

que tiene por resultado actos que otorgan certeza de hechos jurídicamente relevantes, y que consisten en declaraciones de ciencia o de conocimiento[11].

La doctrina todavía discute la naturaleza del procedimiento registral. Las opiniones se dividen entre quienes lo consideran un procedimiento de naturaleza jurisdiccional; quienes estiman que constituye un procedimiento administrativo; quienes sostienen que se trata de un procedimiento de jurisdicción voluntaria y quienes lo consideran como un procedimiento *sui generis*.

Ahora bien, la naturaleza del procedimiento registral depende del principal acto de este procedimiento que es el que va a decidir si el acto contenido en el documento que se presenta al Registro para su inscripción puede ser inscrito, esto es, de la calificación del Registrador. Por tanto, determinar la naturaleza jurídica de este procedimiento equivale a examinar la naturaleza de la función que el Registrador realiza a través del mismo, lo que se traducirá en un análisis sobre la naturaleza de la función calificadora[12], por lo que nos remitimos al momento de considerar ésta para precisar aquélla (*infra*, Nº IX, 2). Sin embargo, vale la pena dejar anotado que la razón de considerar en este momento al procedimiento registral como un procedimiento administrativo especial tiene una explicación estrictamente jurídico-normativa puesto que, como indicamos poco antes, la LOPA consagra el principio de la aplicación preferente de las normas sobre procedimientos especiales en las materias que constituyan su especialidad, las cuales prevalecen sobre las del procedimiento ordinario (artículo 47).

III. Caracteres del procedimiento registral

El procedimiento registral es un procedimiento especial que se asemeja, en algunos aspectos, a los actos de jurisdicción voluntaria con la particularidad que se desarrolla por ante un funcionario administrativo (el Registrador Inmobiliario) y cuyo objeto consiste en publicar, mediante su inscripción, un derecho real o una situación jurídica inmobiliaria.

---

11 GIANNINI M.S: Vol. II. *op cit.* p. 285. En Venezuela, BREWER CARÍAS, Allan R: *Principios...cit.* p. 145 y RONDÓN DE SANSO, Hidelgard: *op cit.* pp. 61 y 62. Se admite, sin embargo, que algunos procedimientos registrales son de carácter constitutivo. Sobre la naturaleza constitutiva o declarativa del acto registral en Venezuela, véase BREWER CARIAS, Allan R.: La Impugnación de los Actos Administrativos de Registro ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa en *Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa*. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas, 1.975. pp. 425-492.

12 DOMÍNGUEZ LUIS, José Antonio: *Registro de la Propiedad y Administración Pública (Servicio Público y Función Pública Registral)*. Editorial Colmares. Granada, 1.995. p. 451.

Por tanto, sus caracteres son los siguientes:

1) Es un procedimiento especial contenido en la LRPN y en los Reglamentos que dicte el Ejecutivo Nacional en base a la remisión legal (LRPN, artículo 35 y Disposición Transitoria Primera). Exige determinados presupuestos y comprende una serie concatenada de actos que, en su conjunto, ponen de manifiesto la singularidad de este procedimiento (*infra*, Nº IV).

2) Es un procedimiento en el que se ventilan intereses de carácter civil o privado. En efecto, a través de la inscripción se logra la publicidad de los derechos reales inmobiliarios; es decir, el procedimiento registral trata de proteger los derechos patrimoniales de las personas, aunque ello se logra por medio de una institución pública (El Registro Inmobiliario).

3) Es un procedimiento que se ventila por ante el Registro Inmobiliario a cargo del Registrador que no es un funcionario judicial sino administrativo.

4) Es un procedimiento que se inicia a solicitud del interesado (principio de rogación), pero una vez iniciado se convierte en un procedimiento automático que se impulsa y culmina de oficio, salvo la excepción que supone el desistimiento.

5) Es un procedimiento caracterizado por su simplicidad formal a lo que contribuye el acceso libre y permanente de los interesados a la información registral y al contenido de los asientos (LRPN, artículo 13 y Código Civil, artículo 1.928). Además, la comunicación con los funcionarios del Registro facilita –o al menos, debería facilitar– el desarrollo del procedimiento en forma ágil y en el menor tiempo posible lo que permite detectar omisiones, subsanar faltas y corregir errores que de otra forma constituirían obstáculos para el registro (principios de celeridad y eficacia).

6) Con el objeto de modernizar el Registro Inmobiliario la nueva LRPN contempla la automatización progresiva del procedimiento registral (artículo, 2º). El procedimiento registral podrá llevarse a cabo íntegramente a partir de un documento electrónico (artículo 4º) y la firma electrónica del Registrador tendrá la misma validez y eficacia probatoria que la ley otorga a la firma autógrafa (artículo 5º). Por consiguiente, en el procedimiento registral del futuro un documento podrá ser creado y tramitado electrónicamente en su integridad[13].

---

13 Además, la automatización eficiente del sistema registral y la utilización de los más modernos sistemas de almacenamiento y transmisión de datos permitirá la incorporación automática a índices informatizados de todos los datos esenciales de las propiedades inmobiliarias y de los derechos contenidos en los asientos, a medida que se vayan practicando los nuevos asientos.

IV. Presupuestos y fases del procedimiento registral

Como indicamos poco antes, el procedimiento registral comprende una serie de trámites que son necesarios para que se extienda un asiento en el libro correspondiente o en el sistema automatizado del Registro Inmobiliario. Además, este procedimiento exige el cumplimiento de determinados requisitos o presupuestos así como la realización de un conjunto de actos exigidos normativamente. El estudio del procedimiento registral es el estudio de los presupuestos y elementos que deben concurrir así como de los actos que deben desarrollarse para la inscripción registral.

Para poner en marcha el procedimiento registral es necesario que concurran los siguientes presupuestos:

1) La previa formación del derecho inscrito lo que presupone la existencia de un título (en sentido material) que determine la modificación de la situación jurídico-real.
2) La solicitud de inscripción dirigida al Registrador (principio de rogación).
3) La presentación de los títulos o documentos en el Registro los cuales deben cumplir con las exigencias legales para que el asiento pueda practicarse.
4) El tracto sucesivo lo que presupone que el derecho del otorgante conste previamente inscrito y la secuencia de los respectivos títulos.

Una vez iniciado y puesto en marcha el procedimiento registral, los actos que lo conforman son los siguientes:

1) La calificación de los títulos que se pretende publicar en el Registro,.
2) La interposición de los recursos correspondientes contra la decisión del Registrador en el caso de que ésta no se conforme con la solicitud y, en su caso, la subsanación de las faltas que impiden la práctica del asiento solicitado.

V. La previa formación del derecho inscrito como presupuesto del procedimiento registral

La inscripción en el Registro requiere de la preexistencia de un acto o negocio jurídico del cual resulte una modificación jurídico-real (*título en sentido material*), esto es, de un título de adquisición de la propiedad o de constitución, modificación o extinción de derechos reales.

El procedimiento registral presupone la previa formación del derecho inscrito. En Venezuela la transmisión de la propiedad así como la constitución y transmisión

de los demás derechos reales se produce por efecto del consentimiento legítimamente manifestado (Código Civil, artículos 796 y 1.161), es decir, *solo consensu*, sin que se requiera para ello del cumplimiento de ninguna formalidad adicional a la del acto o contrato enajenatorio. Basta, pues, el mero consentimiento, sin necesidad de inscripción para que la propiedad se transfiera o el derecho real se constituya.

En Venezuela la inscripción tiene carácter declarativo y no constitutivo[14]. La propiedad se transmite extraregistralmente y los derechos reales se crean, modifican, transmiten o extinguen también extraregistralmente. Cuando el derecho real accede al Registro, ya está formado.

Por tanto, en atención al carácter declarativo de la inscripción, el procedimiento registral presupone la previa producción extraregistral de la modificación jurídico-real. La existencia de un título es presupuesto necesario para el acceso al Registro. El objeto propio del registro es el título constitutivo del derecho real, es decir, el acto o contrato por el cual se constituye, transmite, modifica o extingue la propiedad o derecho real; por lo cual, la constitución, transmisión etc. se produce fuera del Registro de acuerdo con las normas del Derecho civil o material aplicables.

Pero, esto además presupone que dichos fenómenos deben encontrarse ya realizados y recogidos documentalmente cuando ingresan en el Registro. En tal sentido, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia dejó establecido que "cuando la Ley se refiere a la potestad que tiene el Registrador para rechazar las solicitudes de protocolizaciones que se le presenten, expresa que, si el "título o documento presentado adolece de algún defecto que impida su registro, debe negar la respectiva protocolización", con lo cual no hace otra cosa que confirmar la tesis de que la expresión "título" que emplea la norma está restringida al documento o instrumento donde está vertido el acto o negocio jurídico concretado entre dos o más personas"[15]. Esto es, que el acto traslativo de la propiedad inmobiliaria que se somete al Registrador para su inscripción debe constar en un documento donde quede materializado el acto convenido entre las partes intervinientes.

En fin, como expresan Díez-Picazo y Gullón, la inscripción constituye "el trámite final del supuesto de hecho complejo y de formación sucesiva, que determina la modificación jurídico real o el cambio real"[16].

---

14 Por excepción, el derecho real de hipoteca se constituye mediante su inscripción en el Registro (Código Civil, artículo 1.879). Por tanto, la inscripción en este caso tiene carácter constitutivo.

15 Sentencia de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia del 27 de octubre de 1994, con ponencia de la Magistrada doctora Josefina Calcaño de Temeltas, en el juicio de Luis Pérez Linares y otros, (Expediente Nº 7.688).

16 DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio: *Sistemas de Derecho Civil*, Vol. III. Editorial Tecnos S.A. Madrid, 1.998. p. 301.

En síntesis, por cuanto el sistema registral venezolano es un sistema de títulos (LRPN, artículos, 12, 40, 41 y 43), ordenado por bienes inmuebles (LRPN, artículos 32 y 33), es necesario que con carácter previo a la inscripción registral se haya producido, extraregistralmente, el acto o negocio jurídico que de acuerdo con las normas del Derecho civil o material aplicables, determine la constitución, transmisión, modificación o extinción de la propiedad y de los demás derechos reales.

VI. REQUISITOS PARA EL REGISTRO DE LOS TÍTULOS

Por lo que respecta al *documento* contentivo del negocio jurídico objeto de inscripción (*título en sentido formal*), debe presentarse redactado en idioma castellano y tener el visto bueno de abogado debidamente colegiado y autorizado para el libre ejercicio profesional (LRPN, artículo 3º).

Por otra parte, conviene tener en cuenta que en Venezuela los documentos privados pueden ser objeto de Registro, puesto que ningún precepto los excluye expresamente[17]. Por tanto, en Venezuela *tienen acceso al Registro no solamente los actos y contratos que consten en documento público o auténtico, sino también los que consten en documento privado.*

A nuestro modo de ver, por la importancia de los efectos jurídicos que derivan de la inscripción, es lamentable que la LRPN no haya reservado el acceso al registro a los documentos auténticos porque como expresan Diez-Picazo y Gullón:

---

17 De acuerdo con el proyecto original de la LRPN solamente accedían al Registro documentos auténticos, puesto que se requería que los documentos se notariaran antes de su inscripción en el Registro Inmobiliario. Esta no fue la solución que en definitiva se impuso, puesto que de acuerdo con la ley vigente los Registradores preservan facultades notariales por lo que respecta a los otorgamientos inscribibles (LRPN, artículo 25 y Código Civil, artículo 1.357). En la actualidad, el Registrador es un funcionario autenticador que da fe pública de los hechos que declara haber efectuado, si tenía facultad para efectuarlos y de los hechos que declara haber visto u oído, si tenía facultad para hacerlos constar (Código Civil, artículos 1.357 y 1.359). A nuestro modo de ver, la solución del proyecto original era la correcta, puesto que desde el punto de vista de los principios no es técnicamente correcto atribuir la función registral y la notarial a un mismo funcionario, porque el ejercicio acumulado de ambas funciones por un mismo funcionario es incompatible cuando se trate de documentos sujetos a registro. En efecto, al tener atribuida el Registrador la función calificadora de los documentos registrables, se convierte en juez de su propia actuación toda vez que le compete a él, por una parte, calificar y, al mismo tiempo, establecer la debida concordancia registral del título que ha de registrar lo que resulta harto chocante y contrario a los principios.

La necesidad de dotar al Registro de la máxima exactitud posible, de la máxima legalidad y de las necesarias condiciones para que se garantice la seguridad del tráfico jurídico, aconseja que las inscripciones y, en general, los asientos que se deban practicar en él, sólo puedan llevarse acabo partiendo de documentos que reúnan las necesarias condiciones de autenticidad[18].

Para tener acceso al registro, *los documentos* que se presenten *deben reunir las menciones y circunstancias que debe contener la inscripción referente al titular del derecho, al inmueble, al derecho real inscrito y al título* (LRPN, artículo 45).

Por su parte, el Código Civil establece que todo título que se lleve a registrar debe designar claramente el nombre, apellido, edad, profesión y domicilio de las partes, y la fecha de la escritura, en letras (artículo 1.913). Asimismo, todo título que deba registrarse designará los bienes sobre los cuales verse, por su naturaleza, situación, linderos, nombre específico cuando lo tenga, Estado, Distrito, Departamento, Parroquia o Municipio, y demás circunstancias que sirvan para hacerlos conocer distintamente (artículo 1.914). Sin embargo, la omisión o la inexactitud de alguna de las indicaciones anteriores, no daña la validez del registro, a menos que resulte una incertidumbre absoluta sobre el traspaso del derecho o sobre el inmueble que forme su objeto (artículo 1.918).

La indicación de estas menciones y circunstancias en los documentos que se presentan para su registro es consecuencia del principio de especialidad en materia registral que impone la necesidad de determinar y concretar los derechos inmobiliarios en todos sus elementos característicos y que está recogido en el artículo 10 de la LRPN.

De otro lado, a los fines de establecer la necesaria correspondencia que debe existir entre Registro y Catastro, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley de Geografía, Cartografía y Catastro Nacional, para el registro de documentos que contengan declaración, transmisión, limitación y gravámenes de la propiedad inmobiliaria el interesado deberá presentar *la cédula catastral y el mapa catastral con la individualización del inmueble* o, en defecto de éste, el plano de mensura.

Con respecto a los *documentos judiciales*, solamente pueden ser objeto de inscripción en el Registro Inmobiliario las sentencias firmes y ejecutoriadas relativas a la propiedad o a derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles (LRPN, artículo 43; Código Civil, artículo 1.922 y Código de Procedimiento Civil, artículo 696); debiendo entenderse por sentencia firme y ejecutoriada, aquella sentencia cuya ejecución haya sido decretada por el tribunal (Código de Procedimiento Civil, artículo 524), es decir, la sentencia contra la cual no se admite recurso alguno, sea por haberse desestimado, no ser procedente o haber vencido el plazo legal para interponerlo y cuya ejecución haya sido ordenada por el juez a petición de parte.

18 DIEZ-PICAZO y GULLÓN: *op cit.* Vol. II. p. 306.

Además, *el solicitante debe acreditar el cumplimiento de los requisitos exigidos por las leyes fiscales*, puesto que el artículo 20 (numeral 5º) de la LRPN prohíbe al Registrador tramitar documentos con respecto a los cuales no se haya cancelado el tributo correspondiente.

La Ley de Registro Público de 1.999 (artículos 128 y siguientes) establecía los derechos y emolumentos que debían pagar los particulares por el registro de los documentos cuya inscripción se solicitaba así como por las copias o certificaciones que se expedían. La LRPN derogó expresamente la Ley de Registro Público de 1.999 que establecía estos derechos y emolumentos a favor del Fisco Nacional. Sin embargo, la LRPN no trae disposición alguna que establezca impuestos o derechos a favor del Fisco Nacional, ni tampoco indica la ley las tasas o contribuciones que pueden cobrar los Registros Inmobiliarios que sustituyeron a los Registros Subalternos, hoy en día extinguidos.

Si bien la LRPN hace una remisión al Decreto Ley de Arancel Judicial cuyas disposiciones permanecerán en vigencia y se aplicarán "hasta tanto el Ejecutivo Nacional (sic) dicte las que hayan de reemplazarlas", lo cierto es que la Ley de Arancel Judicial no establece los derechos y emolumentos que deben ser cancelados para el registro de documentos en el Registro Inmobiliario ni por las copias o certificaciones que los Registradores expidan.

Al haber sido derogada la Ley de Registro Público, las disposiciones de dicha ley que establecían estos derechos y emolumentos no se encuentran vigentes en la actualidad y las oficinas de Registro Inmobiliario no pueden cobrarlos por carecer de base legal para ello. Así quedó establecido por la jurisprudencia de nuestros tribunales[19].

Sin embargo, los Registradores Inmobiliarios hasta hace poco tiempo continuaban cobrando estos derechos y emolumentos en base a una supuesta "ultraactividad normativa tácita o virtual de la ley derogada", lo cual era evidentemente contrario de derecho.

Por último, es bueno tener presente que si bien el artículo 15 de la LRPN establece que el Presidente de la República, en Consejo de Ministros, a solicitud del Ministro del Interior y Justicia, fijará los aranceles que cancelarán los usuarios por los servicios registrales y notariales, de conformidad con el estudio de la estructura de costos de producción de cada proceso registral y notarial, hasta la fecha el Ejecutivo

19 Véase sentencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 24 de mayo de 2002 con ponencia del Magistrado Jesús Eduardo Cabrera (caso Asociación Civil ASODEVIPRILARA) y sentencia del Tribunal Superior Quinto de lo Contencioso Tributario de la Circunscripción Judicial del Área Metropolitana de Caracas de fecha 31 de mayo de 2002 en el juicio de José Andrés Octavio L. y Cretta González B. (Expediente Nº 1.913).

Nacional no ha hecho esta fijación. Y si la hiciere, tal actuación estaría evidentemente viciada de inconstitucionalidad e ilegalidad por infringir el principio de la reserva legal en materia tributaria consagrado en el artículo 317 constitucional y en el artículo 3º del Código Orgánico Tributario. Por consiguiente, estos derechos y emolumentos solamente pueden ser fijados por ley.

A diferencia de la Ley de Registro Publico derogada, la LRPN no contiene disposiciones aplicables a la inscripción en el Registro de *los títulos otorgados en el extranjero*[20]. Por lo cual, sólo podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho internacional privado y contengan la legalización por un funcionario diplomático o consular de la República o la apostilla y demás requisitos necesarios para su autenticidad en Venezuela[21]. Por supuesto, si estos documentos están redactados en idioma extranjero deberán traducirse al castellano por intérprete público[22], a los fines de su inscripción.

De la misma manera, *las sentencias o laudos arbitrales dictados en el extranjero* que deban cumplirse en Venezuela serán objeto de registro cuando hayan sido reconocidos por los tribunales competentes, con arreglo a las leyes y convenios internacionales.

Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Derecho Internacional Privado, para proceder a la ejecución de una sentencia extranjera en

---

20 El artículo 95 de la Ley de Registro Público de 1999 se refería al registro de los *documentos auténticos* otorgados en el exterior en los siguientes términos: "Si se presentaren para ser protocolizados documentos otorgados en el exterior y escritos a máquina o en otra forma que no sea manuscrita, el Registrador sacará copia certificada de cada documento, la cual inscribirá en los Protocolos y estampará al pie de cada copia, la correspondiente nota de registro. En el documento original pondrá constancia de haber expedido y registrado la copia referida".

21 El 5 de mayo de 1998 Venezuela se adhirió al Convenio de la Haya de 1961 que suprimió la exigencia de legalización de los documentos públicos extranjeros. La Ley aprobatoria del Convenio fue publicada en la Gaceta Oficial de la República de Venezuela Nº 36.446 de esa misma fecha. Al respecto, véase: PARRA ARANGUREN, Gonzalo: La adhesión de Venezuela al Convenio de La Haya de 1.961 que suprimió la exigencia de legalización de los documentos públicos extranjeros en *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Central de Venezuela* Nº 115. Caracas, 1999. pp. 103-167.

22 La doctrina nacional sostiene que las traducciones realizadas por intérprete público gozan de una autenticidad presunta derivada de la Ley de Intérpretes Públicos que en su artículo 4º, les impone la obligación de inscribir su título en la Oficina Principal de Registro (hoy en el Registro Civil), con el "objeto de otorgar publicidad de manera que la condición autenticante sea conocida por todos" (CABRERA ROMERO, Jesús Eduardo: *Contradicción y Control de la Prueba Legal y Libre*, Tomo I. Caracas, 1989, pp. 353-362 y nota 08. p. 359). Dichas traducciones son, pues, instrumentos auténticos que merecen fe pública, "pero, cuyo contenido puede ser atacado por prueba en contrario sin necesidad de acudir a la tacha de falsedad" (PARRA ARANGUREN, Gonzalo: *op. cit.* p. 123). En cuanto a la naturaleza jurídica de las traducciones realizadas por intérprete público, véase GF-II, Vol. II. pp. 11-12.

Venezuela deberá ser declarada ejecutoria de acuerdo con el procedimiento legalmente establecido. Por su parte, el artículo 850 del Código de Procedimiento Civil prescribe que corresponde al Tribunal Supremo de Justicia declarar la ejecutoria de las sentencias dictadas por autoridades extranjeras sin lo cual no tendrán ningún efecto en Venezuela. El procedimiento se inicia mediante solicitud de *exequatur* que deberá contener las menciones y acompañarse de los documentos indicados en el artículo 852 *ejusdem*. El procedimiento se tramita conforme a las reglas previstas en los artículos 853 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. Declarada la ejecutoria de la sentencia, la misma podrá ser objeto de registro.

Sin embargo, conviene tener en cuenta que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley de Derecho Internacional Privado, no tendrán efecto en Venezuela y, por tanto, no podrán registrarse las sentencias extranjeras que versen sobre derechos reales sobre bienes inmuebles situados en la República.

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 48 de la Ley de Arbitraje Comercial, los laudos arbitrales dictados en el extranjero serán reconocidos por los tribunales ordinarios como vinculantes e inapelables y tras la presentación de una solicitud por escrito dirigida al Tribunal de Primera Instancia competente acompañada de copia certificada del laudo con traducción al castellano por intérprete público si fuere el caso, serán ejecutados en Venezuela. Cumplido lo cual, el laudo podrá registrarse, sin necesidad de *exequatur*.

Sin embargo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2º del Código de Procedimiento Civil no pueden someterse a arbitraje internacional controversias que versen sobre bienes inmuebles situados en la República; por lo cual los laudos arbitrales dictados en el extranjero que recaigan sobre inmuebles ubicados en Venezuela no tendrán eficacia alguna en el país y no podrán ser objeto de inscripción en el Registro Inmobiliario.

Por último, de acuerdo con el principio de legalidad que rige en materia registral, *solamente pueden ser objeto de registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y forma establecidos en la ley* (LRPN, artículo 12); aspectos éstos que analizaremos más adelante cuando nos refiramos a la calificación registral (*infra*, Sección IX).

VII. El principio de rogación

1. Concepto

El principio de rogación significa que el procedimiento registral solamente puede iniciarse a instancia de parte mediante solicitud dirigida al Registrador para que éste ponga en marcha este procedimiento. El Registrador no puede efectuar asientos en el

sistema registral si ello no le es solicitado por quien tenga derecho al asiento o resulte perjudicado por él. Así, el Registrador sólo inscribe a solicitud de parte y solamente inscribe lo que el interesado le ha solicitado.

No basta pues, para que se inicie el procedimiento que lleguen al conocimiento del Registrador noticias o datos sobre la modificación de la situación jurídica de un determinado inmueble. Por tratarse de un procedimiento rogado, es indispensable para ello que el interesado solicite su iniciación.

Ni siquiera cuando se requiere para la inscripción de un título la previa inscripción de un título anterior o la inmatriculación del inmueble, puede el Registrador exigir que se efectúe esta inscripción previa. Corresponderá al interesado solicitarlo, ocurriendo al juez competente, si ello fuere necesario[23].

2. Remisión

Para el tratamiento de los aspectos más relevantes del principio de rogación que consagra la LRPN, remitimos al lector a lo expuesto en el Capítulo I, Sección III de esta obra.

VIII. El tracto sucesivo

1 El tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral

El tracto sucesivo es un presupuesto esencial del procedimiento registral. En efecto, para inscribir los títulos por los cuales se constituya, transmita, grave, modifique o extinga la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, es necesario que conste previamente inscrito el derecho del otorgante y que entre los sucesivos titulares del derecho inscrito exista una perfecta secuencia de los respectivos títulos.

El tracto sucesivo permite reflejar en forma completa y exacta la historia jurídica de los bienes inmuebles lo que facilita al Registrador el ejercicio de su función calificadora, puesto que éste tendrá a su alcance los datos para permitir que solamente accedan al Registro los actos otorgados por el titular inscrito y para impedir el acceso de los actos que no cumplan con el requisito de la previa inscripción.

La exigencia del tracto sucesivo se halla consagrada en el artículo 11 de la LRPN según el cual:

---

23 ROCA SASTRE, Ramón Mª y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: *op. cit.* p. 488.

Principio de consecutividad
De los asientos existentes en el Registro, relativos a un mismo bien, deberá resultar una perfecta secuencia y encadenamiento de las titularidades del dominio y de los demás derechos registrados, así como la correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones y extinciones.

Así, la LRPN ordena que las inscripciones se hagan en cadena de forma tal que los títulos aparezcan en el Registro como derivados unos de otros, sin solución de continuidad.

Para la consideración de los aspectos más relevantes del tracto sucesivo como presupuesto del procedimiento registral, remitimos al lector a lo expuesto en el Capítulo I, Sección IV de esta obra.

2. LA REANUDACIÓN DEL TRACTO SUCESIVO

En los ordenamientos registrales que consagran el sistema de folio real[24] cuando un inmueble está inscrito en el Registro puede suceder que en el folio que se le abre con motivo de su inmatriculación no conste toda su historia jurídica, desde que tuvo lugar esta inmatriculación. Esta situación puede presentarse porque los sucesivos adquirentes, por ejemplo, dejaron de inscribir sus títulos, lo que puede ocurrir por desidia, olvido u otros factores en atención al carácter voluntario de la inscripción. Si alguien entonces adquiere de quien no inscribió y pretende inscribir, se encontrará con que ello no le será posible en virtud de la exigencia del tracto sucesivo. La única manera de superar este obstáculo sería que todos los adquirentes anteriores inscribiesen sus respectivas adquisiciones. Pero, esto no es posible muchas veces, por ejemplo, en el caso de que sea imposible localizar a todos los titulares intermedios o todos los respectivos títulos[25].

---

24 Como indicamos poco antes, la LRPN consagra que el sistema de registro inmobiliario se convertirá progresivamente en un sistema de folio real (LRPN, artículo 32).

25 Desde luego, en la generalidad de los casos, las transacciones relativas a la transferencia de la propiedad inmobiliaria se realizan mediante documentos auténticos. De disponer de ellos el interesado, le bastará, pues, con presentarlos al Registro para poder inscribir su título; caso en el cual se mantendría la secuencia del tracto sucesivo. Sin embargo, pudieran presentarse algunas dificultades para conseguir el documento, por ejemplo, por haber fallecido el enajenante y el adquirente de alguna o de algunas transacciones intermedias e ignorar sus herederos la realización de la respectiva operación u operaciones; o aún estando vivo alguno de los otorgantes, si no estuviere en capacidad de recordar el lugar del otorgamiento por padecer de alguna enfermedad que se lo impida; o en la eventualidad de haberse otorgado el documento en Venezuela o en el exterior a través de apoderados y estar estos muertos o ausentes o padecer alguna enfermedad que les impida recordar los detalles de las operaciones en las cuales intervinieron.

Por estas razones, en la *legislación extranjera*, los ordenamientos registrales consagran procedimientos especiales para que el propietario que se encuentre en esta situación pueda inscribir su título. En esencia, estos procedimientos para la reanudación del tracto sucesivo son el expediente de dominio y el acta de notoriedad.

El expediente de dominio se inicia mediante solicitud que se tramita por ante la autoridad judicial que tenga competencia en el lugar de la situación del inmueble. Para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, este procedimiento exige el cumplimiento de un conjunto de requisitos con el objeto de asegurar la citación de los titulares de inscripciones contradictorias, sus causahabientes y demás interesados y que la inscripción de la titularidad solicitada solamente se efectúe después de un riguroso examen. El auto por el que termina el expediente de dominio no crea excepción de cosa juzgada por lo que no impide la iniciación de un juicio contradictorio declarativo de propiedad.

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido también puede verificarse mediante acta tramitada por ante un Notario que acredite el hecho de que una persona es notoriamente dueña de un inmueble inmatriculado en el Registro, previa audiencia de todas las personas que de acuerdo con los registros catastrales e inmobiliarios respectivos tengan derechos sobre el inmueble; publicación de edictos y comprobación suficiente de la notoriedad del dominio pretendido (acta de notoriedad). El procedimiento, en todo caso, prosigue por ante la autoridad judicial competente la cual si está conforme con lo actuado ordena al Registrador las inscripciones y cancelaciones a que haya lugar.

En Venezuela la LRPN no contempla un procedimiento judicial especial de reanudación del tracto sucesivo para que quien adquiera de quien no inscribió y quiera registrar su título, pueda efectivamente hacerlo.[26] Mucho menos cabe la posibilidad de obtener este resultado mediante un título supletorio[27].

---

26 El Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario elaborado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes publicado en la Revista Nº 53 del Ministerio de Justicia en 1.965 sí establece un procedimiento para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en el Registro. A tal efecto, el artículo 54 del Proyecto expresa:
"Cuando haya de reanudarse el tracto sucesivo exigido en el artículo 121 de esta Ley, el título que contradiga una inscripción anterior sólo podrá inscribirse mediante un expediente de propiedad tramitado con arreglo al procedimiento establecido a continuación:
1º- Será siempre Juez competente el de Primera Instancia en lo Civil con jurisdicción en el lugar donde estén ubicados los inmuebles o bien el de aquel en el cual se encuentre inscrita la mayor parte, si tuviere enclavado en distintas jurisdicciones.
2º- El expediente se iniciará por un escrito que contenga de una manera minuciosa: a) La descripción del inmueble o inmuebles, indicando los derechos reales constituidos sobre los mismos; b) Reseña del título donde conste la fecha y causa de la adquisición de los bienes; c)

Tampoco se puede pretender reanudar el tracto sucesivo en el Registro mediante acta levantada por un Notario en base a lo dispuesto en el artículo 80 de la LRPN.

Determinación de la persona de quien provienen o de sus causantes manifestando su actual domicilio; d) Indicación de los medios de prueba propuestos para acreditar los hechos; e) Nombre, apellidos y domicilio de las personas que figuran relacionadas con respecto a tales bienes en las Administraciones de los Impuestos Municipales y, en su caso, del Catastro Parcelario; f) Nombre, apellidos y domicilio de los dueños de las fincas colindantes, de los titulares de cualquier derecho real constituido sobre la que se pretende inscribir y de los conserjes e inquilinos si se tratare de una finca urbana.

3º- Se acompañará al referido escrito certificación literal de la última inscripción que figure en el Registro y certificaciones de las Administraciones de los Impuestos Municipales y, en su caso, del Catastro Parcelario.

4º- El Juzgado dará traslado del escrito al Ministerio Público citando personalmente a aquel de quien proceden los bienes según la última inscripción o a sus causahabientes, a los que tengan algún derecho real inscrito, o a sus causahabientes, a los propietarios colindantes, a los que hayan satisfecho impuestos o rentas de las fincas, y convocará por edictos a todas aquellas personas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada.

5º- Transcurrido el plazo de treinta días el Juez abrirá el expediente a prueba, practicándose dentro del término de veinte días las que propusiere el solicitante o los interesados que hubieran comparecido y el Ministerio Público sin perjuicio de cuantas estime necesario el Juez para mejor proveer.

6º- Practicadas las pruebas el Juez oirá las alegaciones de cuantos sean parte en el expediente, por el término de diez días, dictando después resolución que será apelable ante el Tribunal Superior a que corresponda.

7º- De promoverse un procedimiento contencioso durante la tramitación del expediente éste será inmediatamente suspendido.

8º- Los expedientes así tramitados serán inscribibles aunque en el Registro apareciesen inscripciones contradictorias siempre que éstas cuenten con más de veinte años de antigüedad y el titular de las misma o sus causahabientes hubieran sido citados en forma, sin formular oposición. También lo serán, aunque las inscripciones contradictorias tengan menos de veinte años de antigüedad, si el titular de las mismas o sus causahabientes hubieran sido oídos en el expediente.

Si el titular del asiento contradictorio, con menos de veinte años de antigüedad, no compareciere a la citación se lo tendrá por renunciante a los derechos que pudieran asistirle, sin perjuicio de que pueda ejercitarlos en el procedimiento contencioso correspondiente".

27 Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia se había referido a los títulos supletorios como medios no adecuados ni suficientes para el reconocimiento del derecho de propiedad sobre los terrenos. Así, en fecha 3 de junio de 1.969 la Sala declaró: "Los títulos supletorios carecen de eficacia para comprobar la propiedad u otro derecho real sobre terrenos urbanos o rurales y, por tanto, no pueden ser invocados como título inmediato de adquisición respecto a esa clase de bienes". (Gaceta Forense II, Nº 64, p. 262.).

Asimismo, en fecha 27 de junio de 1996 la Sala dejó establecido que: "los títulos supletorios no constituyen medio instrumental para asegurar la propiedad sobre terrenos, ni produce cosa juzgada la decisión del tribunal que la pronuncie, en razón de disposición expresa de la Ley que declara que quedan a salvo en todo caso los derechos de terceros (artículo 937 del Código de

Ciertamente, esta disposición legal se refiere a las actas notariales como documentos que tienen por finalidad comprobar, a solicitud de parte interesada, hechos, sucesos o situaciones que le consten al Notario u ocurran en su presencia. Pero, no se refiere a ellas como actas levantadas con el objeto de comprobar y fijar hechos notorios sobre los cuales pueda fundarse y declararse la titularidad del derecho propiedad sobre un inmueble a fin de lograr la reanudación del tracto sucesivo interrumpido en el Registro. Tampoco contempla la ley la formación del expediente ni las oportunas diligencias y notificaciones que deban practicarse por ante Notario, a los efectos de acreditar con la rigurosidad del caso la titularidad del dominio invocada por el interesado, función ésta que, por lo demás, no tienen atribuida legalmente en Venezuela las Notarías. Por lo cual, estas actas notariales no serían un título legalmente inscribible en el Registro Inmobiliario en caso de interrupción del tracto sucesivo.

En el Derecho venezolano, con base en lo dispuesto en el artículo 16 del Código de Procedimiento Civil, creemos que podría admitirse una acción mero declarativa propuesta por el adquirente de un bien inmueble que esté interesado en reanudar el tracto sucesivo interrumpido[28]. La acción podría interponerla el adquirente de quien

---

Procedimiento Civil). Por lo que respecta a la ineficacia del título supletorio para crear tracto sucesivo desde el punto de vista registral, la Sala declaró en la misma sentencia que: "Acorde con las reformas de la legislación registral en Venezuela es posible afirmar que, ahora nadie puede tener título de propiedad registrado sin que éste verse o se refiera a otro título anterior, también registrado, llenándose así a cabalidad el extremo del llamado tracto sucesivo o cadena registral omitido en nuestras primera leyes y que tantos problemas e inconvenientes ha ocasionado". (Sentencia de la Sala Político-Administrativa del 27 de junio de 1.996, con ponencia de la Magistrada doctora Josefina Calcaño de Temeltas, en el expediente Nº 9.767). En el mismo sentido, véase sentencia de la Sala de Casación Civil del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 27 de abril de 2.001 en Jurisprudencia del Tribunal Supremo de Justicia de Pierre Tapia, Oscar, Vol. 4 (Tomo 2). Caracas, 2001. p. 646.

28 Hasta la entrada en vigencia del nuevo Código de Procedimiento Civil no existía una disposición legal que reconociera la admisibilidad de las acciones mero declarativas en general. Sin embargo, la jurisprudencia, en base a lo dispuesto en el artículo 14 del Código de Procedimiento Civil de 1.916 ("Para que haya acción debe haber interés, aunque sea eventual o futuro, salvo que la Ley lo exija actual"), venía admitiendo la posibilidad de intentarlas en todo caso en que el actor no pidiera al juez una resolución de condena a una prestación sino que limitara su pretensión a la declaración de la existencia o inexistencia de una relación jurídica. El artículo 16 del nuevo Código de Procedimiento Civil admite expresamente la acción mero declarativa en forma general y no solamente para casos aislados cuando expresa que "para proponer la demanda el actor debe tener interés jurídico actual. Además de los casos previstos en la Ley, el interés puede estar limitado a la mera declaración de la existencia o inexistencia de un derecho o de una relación jurídica. No es admisible la demanda de mera declaración cuando el demandante puede obtener la satisfacción completa de su interés mediante una acción diferente". Al respecto, véase RENGEL-ROMBERG, Arístides: *Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano según el nuevo Código de 1.987*, Tomo II. Caracas, 1991. pp. 97-98.

no inscribió contra éste, su causante y los transferentes anteriores, enlazando a los sucesivos adquirentes y transferentes hasta llegar al titular registral, y contra éste último.

Mediante el ejercicio de esta acción de declaración de certeza de la propiedad[29], el actor procurará obtener un pronunciamiento judicial en el que se reconozca y declare que el actor es propietario del inmueble en cuestión y que entre su adquisición y la del titular registral existe una perfecta secuencia de títulos inscribibles sobre dicho inmueble (por ejemplo, A titular según el Registro le enajenó un inmueble a B. B se lo transfirió luego a C. Posteriormente, C se lo enajenó a D y D a E. Las enajenaciones de A a B, de B a C, de C a D no se registraron. E no puede inscribir su título de adquisición en el Registro porque el tracto sucesivo está interrumpido. E intentará una acción mero declarativa contra A, B, C y D para que se reconozca y declare: 1) que E es propietario del inmueble por haberlo adquirido de D; 2) que A le transfirió el inmueble a B, que B se lo transfirió a C, que C a D; 3) que las enajenaciones y transferencias tuvieron por objeto el mismo inmueble y; 4) que las mismas se efectuaron mediante títulos inscribibles).

Por haberse establecido judicialmente la secuencia de los respectivos títulos, la sentencia respectiva, una vez inscrita, reanudará el tracto sucesivo que se había interrumpido en el Registro. Como puede fácilmente apreciarse, este procedimiento es poco práctico, costoso y complicado. En efecto, es muy probable que el interesado en inscribir su título ni siquiera sepa quiénes son los titulares intermedios en cuyo caso solamente podría intentar la acción contra el titular registral y solicitar el emplazamiento mediante un edicto de "todo el que se crea con derechos sobre el inmueble o tuviera interés en el juicio" y que se proceda al nombramiento de un defensor *ad litem* que represente a cualquier interesado que no se haya hecho parte, conforme al Código de Procedimiento Civil (artículos 224 y 225). En todo caso, el registro de la sentencia produce efectos meramente registrales, sin que ello impida que los derechos eventuales de los terceros afectados puedan ser hechos valer en vía judicial[30] mediante el ejercicio de la acción reinvidicatoria de propiedad

---

29 En relación con la acción de declaración de certeza de la propiedad, véase AGUILAR GORRONDONA, José Luis: *Derecho Civil II. Cosas, Bienes y Derechos Reales*. Universidad Católica Andrés Bello, 1999. pp. 280 y ss

30 Conviene tener en cuenta que aun establecidos judicialmente estos extremos, existe la posibilidad de que el Registrador en ejercicio de su función calificadora, no acceda al Registro de la sentencia puesto que de acuerdo con la jurisprudencia de nuestros tribunales "en materia registral, las únicas decisiones vinculantes y que obligan al Registrador y al Ministro son las dictadas por la Sala Político-Administrativa cuando, al conocer de un recurso de anulación, ordena se registre el acto y, por ende, anula la negativa del Ministro, así como, las sentencias firmes de los tribunales ordinarios que anulan un acto ya registrado; pero las que tienen una autoridad relativa, sólo obligan a los litigantes –y a sus causahabientes– y a nadie más" (Sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442).

También podría lograrse la reanudación del tracto sucesivo interrumpido mediante la inscripción en el Registro Inmobiliario de la sentencia que declare la propiedad (u otro derecho real) a favor del usucapiente conforme al procedimiento previsto en los artículos 690 y siguientes del Código de Procedimiento Civil. En efecto, si el poseedor no puede inscribir su título porque su causante no inscribió el suyo, pero es declarado judicialmente propietario por prescripción adquisitiva, la sentencia firme y ejecutoriada que declare con lugar la demanda será objeto de registro *ex* artículo 696 *ejusdem* y reanudará la historia jurídica del inmueble.

La demanda respectiva deberá proponerse contra todos aquellas personas que aparezcan en la respectiva Oficina de Registro Inmobiliario como propietarias o titulares de cualquier derecho real sobre el inmueble. La protección de los terceros se logra mediante la publicación de un edicto con el objeto de llamar al proceso a todas las personas que se crean con derechos sobre el inmueble (Código de Procedimiento Civil, artículo 692). La contestación de la demanda se verificará dentro de los veinte días siguientes a la citación del demandado o del último de los demandados, si fueren varios, observándose para los trámites siguientes las reglas del juicio ordinario (Código de Procedimiento Civil, artículo 693).

Por supuesto, el solicitante deberá acreditar la posesión legítima por veinte años sin que pueda oponérsele la falta de título ni de buena fe (Código Civil, artículo 1.977). No obstante, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.979 *ejusdem* el lapso exigido para adquirir por prescripción adquisitiva se reduce a diez años cuando el solicitante haya adquirido de buena fe un inmueble o un derecho real sobre un inmueble en virtud de un título debidamente registrado y que no sea nulo por defecto de forma.

Además, es bueno tener presente que la posesión continúa de derecho en la persona del sucesor a título universal y que el sucesor a título particular del poseedor puede unir su posesión a la de su causante para invocar sus efectos y gozar de ellos (Código Civil, artículo 781).

Como indicamos poco antes, la sentencia firme y ejecutoriada que declare la propiedad se inscribirá en el Registro Inmobiliario. La sentencia producirá inmediatos efectos para las partes y para los terceros o extraños al proceso. Pero, para proteger a los terceros se establece que los interesados que no hubiesen intervenido en el juicio pueden, dentro del año siguiente a la publicación de la sentencia, demandar a todos los que fueron partes en él, sin excepción alguna, impugnando la decisión recaída en dicho juicio, a fin de que se dicte otra sentencia nueva y contraria (recurso de impugnación o revisión)[31]. Creemos que este recurso de revisión solamente pueden

31 En relación con el recurso de revisión previsto en el numeral 2º del artículo 507 del Código Civil al cual remite el artículo 696 del Código de Procedimiento Civil, López Herrera expresa que: "Este recurso, contrariamente a lo que podría pensarse, no es una alzada de carácter *sui*

interponerlo quienes no hayan sido partes en el primer juicio declarativo de propiedad por usucapion y siempre que no hayan tenido oportuno conocimiento de dicho juicio.

La sentencia que se dicte en el segundo juicio surtirá plenos efectos tanto para las partes como para los terceros (cosa juzgada absoluta) y no se admitirá contra ella nuevo recurso de revisión o de impugnación (Código Civil, artículo 507, penúltimo aparte).

En todos estos casos, mediante la sentencia declarativa de propiedad, puede lograrse la reanudación del tracto sucesivo que se había interrumpido en el Registro por la circunstancia de que el causante del actor le había transferido a éste un bien inmueble, sin haber registrado su propia adquisición. En efecto, el adquirente "bloqueado" por la falta de inscripción del título o de los títulos intermedios obtendrá una inscripción que no trae su causa de la última que conste en el Registro.

IX. La calificación registral

1. La función calificadora y el órgano calificador

El artículo 38 de la LRPN expresa: "El Registrador titular está facultado para ejercer la función calificadora en el sistema registral."

La calificación consiste en el examen por el Registrador de la validez externa e interna de los títulos que se presentan al Registro para ser inscritos. La ley atribuye al Registrador la atribución de examinar el título cuya inscripción se le solicita con el objeto de verificar el cumplimiento de los requisitos legales de fondo y de forma necesarios para su ingreso en el Registro.

Calificar, en el Derecho Registral Inmobiliario, es determinar si el acto o contrato presentado al Registro reúne o no los requisitos exigidos por el Ordenamiento Jurídico para su inscripción. Por tanto, a través de la calificación registral se hace efectivo el principio de legalidad consagrado en el artículo 12 de la LRPN, según el cual sólo se inscribirán en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondos y forma establecidos por la ley.

La función calificadora corresponde al Registrador con carácter exclusivo y excluyente. Es obligatoria (LRPN, artículo 18, numeral 1º) y de carácter personalísimo,

---

generis; se trata, por el contrario, de un nuevo juicio que debe proponer el tercero interesado en la impugnación o revisión de la primera sentencia definitiva y firme, contra todos los que intervinieron en el proceso que la determinó, sea como actores o como reos, sin excepción alguna". (LÓPEZ HERRERA, Francisco: *Anotaciones sobre Derecho de Familia.* Universidad Católica Andrés Bello. Manuales de Derecho. Caracas, 1970. p. 91).

quedando sometido el Registrador a responsabilidad por el incumplimiento de sus obligaciones legales (LRPN, artículo 19). En el ejercicio de su función calificadora, el Registrador es absolutamente independiente sin que lo vinculen imposiciones administrativas o criterios jurisprudenciales.

Desde luego, la calificación no prejuzga acerca de la validez del título presentado y los asientos registrales pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme (LRPN, artículos 40 y 41).

2. Remisión

Remitimos al lector a lo expuesto en el Capítulo I, Sección VII de esta obra en donde tratamos el fundamento, naturaleza, extensión, caracteres y efectos de la calificación registral así como las fuentes de conocimiento de que puede valerse el Registrador para el ejercicio de su función de calificación.

X. Recursos contra la calificación del registrador

1. ¿Se aplica con preferencia la LOPA o la LRPN al procedimiento de impugnación de los actos del Registrador?

La ley no solamente se refiere al procedimiento de formación del acto registral (procedimiento resolutorio, declarativo o de primer grado) sino que contiene, igualmente, disposiciones relativas a la impugnación de los actos del Registrador. En efecto, el ordenamiento jurídico, además de referirse a los actos que han de culminar con la decisión del Registrador sobre la inscripción solicitada, regula los recursos que los interesados pueden interponer contra esta decisión. Así, la LRPN y la LOPA se refieren tanto al procedimiento administrativo de impugnación de los actos administrativos como a los procedimientos jurisdiccionales de los cuales conocen los tribunales.

Entonces, ¿cuál de estas dos leyes priva sobre la otra en el procedimiento de impugnación de las decisiones del Registrador?

El artículo 47 de la LOPA establece: "Los procedimientos administrativos contenidos en leyes especiales se aplicarán con preferencia al procedimiento ordinario previsto en este Capítulo en las materias que constituyan la especialidad".

Brewer Carías, al comentar esta norma señala que por estar ubicada en el Capítulo I del Título III de la ley, debe concluirse que

> la remisión que hace a las leyes especiales sólo se aplica al procedimiento ordinario constitutivo del acto administrativo y no al procedimiento de impugnación. Por tanto, las normas sobre recursos administrativos establecidas en la Ley Orgánica deben privar sobre cualesquiera otras previstas en leyes especiales[32].

Rondón de Sansó, en el mismo sentido, señala que todas las materias contempladas en la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos son de aplicación preferente a las leyes especiales, excepción hecha de aquellas en las cuales la ley hace la expresa salvedad de que es a estas últimas a las que hay que atender. Y las materias que la LOPA reenvía expresamente a las leyes especiales son las relativas a los plazos (artículo 41), al procedimiento ordinario (artículo 47) y la ejecución de los actos (artículo 79)[33].

La jurisprudencia de nuestros tribunales ha sostenido el criterio contrario de manera reiterada. Así, en sentencia de fecha 4 de octubre de 1984 la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo declaró que aun cuando la excepción a la aplicación preferente de la LOPA parecería referirse únicamente al procedimiento administrativo de primer grado y no al procedimiento de segundo grado, esto es, a los recursos (de reconsideración y jerárquico), esta interpretación es infundada "porque su implantación produciría inseguridad jurídica a la par que paralizaría y entrabaría el funcionamiento de la Administración Pública, al enervar un sin fin de recursos especiales que contempla nuestro ordenamiento vigente"[34].

Por tanto, de acuerdo con la jurisprudencia de nuestros tribunales, por lo que respecta al procedimiento de impugnación de los actos del Registrador privará la aplicación de las disposiciones de la LRPN en lo que constituya su especialidad, por encima de las normas de la LOPA. Pero, a nuestro modo de ver, nada impide la aplicación supletoria, al procedimiento de impugnación de los actos del Registrador, de las normas de la LOPA que consagran recursos, derechos y posibilidades adicionales para que los interesados puedan impugnar dichos actos y obtener su revisión. Esto, por supuesto, siempre y cuando la aplicación supletoria de tales normas de la Ley Orgánica no colida con las prescripciones de la LRPN.

---

32 BREWER CARÍAS, Allan R: *El Derecho Administrativo y la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos*. Editorial Jurídica Venezolana. Colección Estudios Jurídicos. Nº 16. Caracas, 1982. p. 33.

33 RONDÓN DE SANSÓ, Hildegard: Problemas fundamentales que plantea la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos en las Materias en las cuales rigen Procedimientos Especiales en *Revista de Derecho Publico Nº 10*. Caracas, 1982. pp. 121 y 122.

34 Sentencia de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo de fecha 4 de octubre de 1.984 en *Revista de Derecho Público Nº 20*, Caracas, 1.984. En el mismo sentido, véase sentencia de la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia de fecha 6 de agosto de 1.985 en *Jurisprudencia Ramírez y Garay*, Tomo XCII, 3er trimestre. pp. 856-857.

Por tanto, en caso de colisión entre las normas de la LOPA y las de la LRPN sobre el procedimiento de impugnación en sede administrativa de los actos del Registrador, privan las normas de la LRPN en la materia de su especialidad. Pero, cuando no exista colisión entre ambos textos legales, en todo aquello en que la LOPA amplíe las vías y recursos de los particulares para impugnar la decisión del Registrador, podrá el interesado hacer uso de tales posibilidades y medios de impugnación. Es decir, en tal caso, las previsiones de la LOPA refuerzan y no excluyen la aplicación preferente de las disposiciones de la LRPN. Además, las normas de la LOPA se aplican supletoriamente en todo lo no previsto en la LRPN y sus Reglamentos, en tanto y en cuanto las prescripciones de la ley orgánica sean compatibles con la naturaleza del procedimiento registral.

Así, frente a una *calificación desfavorable del Registrador*, los derechos y recursos que concede la LOPA deben entenderse como garantías y recursos adicionales a los establecidos en la LRPN, puestos a disposición de los particulares por la ley para la impugnación del acto dictado por el Registrador. Por tanto, en el procedimiento de impugnación de los actos del Registrador, en caso de negativa de la solicitud de inscripción, cuando no exista colisión entre ambos textos legales, el interesado podrá hacer valer también los recursos administrativos que contra esta decisión le conceda la LOPA.

En cambio, la decisión del Registrador que acuerde la inscripción solicitada (*calificación favorable*), una vez materializado el registro, es definitiva y no puede ser revisada en sede administrativa. Esto se explica porque tales actuaciones del Registrador merecen fe pública (Código Civil, artículo 1.357); los asientos registrales están revestidos de una eficacia probatoria especial puesto que surten los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos (LRPN, artículo 25); son definitivos, causan estado y crean derechos a favor de los particulares. En consecuencia, no cabe recurso administrativo alguno contra esta decisión, porque de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 41 de la LRPN los asientos registrales solamente pueden ser anulados por sentencia definitivamente firme. Ni el Registrador, ni la Dirección Nacional de Registros y del Notariado tienen potestad para revocar o anular los asientos materializados puesto que la LRPN, en esta materia de su especialidad se aplica preferentemente y de acuerdo con sus prescripciones dichos órganos no tienen competencia legal para hacerlo, puesto que ello compete exclusivamente a los tribunales (LRPN, artículo 41).

2. RECURSOS CONTRA LA DECISIÓN DEL REGISTRADOR

Las vías de impugnación de los actos del Registrador varían según que la calificación sea favorable o desfavorable a la solicitud del interesado.

A. Calificación favorable

Si la calificación del Registrador es favorable, practica el asiento solicitado y devuelve al interesado el documento presentado (LRPN, artículo 36). En este caso no cabe recurso administrativo alguno contra la calificación del Registrador.

El acto de registro crea derechos a favor de los particulares; es definitivo y causa estado. Por tanto, es irrevocable e irrevisable en sede administrativa.

Por otra parte, los asientos registrales además de presumirse exactos, tienen una especial eficacia probatoria puesto que los actos del Registrador merecen fe pública (Código Civil, artículo 1.357) y los asientos del Registro surten todos los efectos jurídicos que corresponden a los documentos públicos (LRPN, artículo 25). Por consiguiente, admitir la posibilidad de revisión del acto registral por parte del superior jerárquico del Registrador equivaldría a conferirle una fe pública en materia registral a sus actuaciones, de la que no están legalmente investidas y atentaría contra la especial eficacia probatoria que de acuerdo con la LRPN tienen los asientos registrales.

Como expresa Brewer Carías:

> Los actos de registro no pueden ser recurridos por vía jerárquica ante el Ministerio de Justicia, pues ello sería contrario a la seguridad jurídica en el tráfico de bienes y derechos y a la fe pública que constituyen la esencia de la institución del Registro. Estos actos, insistimos, tienen carácter definitivo y causan estado. Por tanto, respecto de ellos no se aplican los principios generales del Derecho administrativo venezolano sobre la procedencia del recurso jerárquico contra los actos administrativos dictados por funcionario de categoría inferior; y al contrario, al ser actos constitutivos de derechos a favor de particulares, no son revisables por la propia administración[35].

No obstante, la persona que se considere lesionada por una inscripción efectuada en contravención a la ley podrá acudir ante los tribunales para impugnar dicha inscripción. En efecto, el artículo 41 de la LRPN establece que los asientos registrales en que consten los actos o negocios jurídicos nulos o anulables solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme; y, como indicamos poco antes, la Exposición de Motivos de la LRPN expresa que "los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud".

Por tanto, ni la Dirección Nacional de Registros y del Notariado del Ministerio del Interior y Justicia ni el propio Ministro pueden desconocer los asientos del Registro ni negarle validez a un documento inscrito, porque ello equivaldría a conferirle a sus

35 BREWER CARÍAS, Allan: *La Impugnación de los Actos de Registro....* *op. cit.* p. 465.

actuaciones una fe pública de la que carecen legalmente en materia registral; aparte, desde luego, que su actuación comportaría una declaratoria de nulidad mediante una clara extralimitación de funciones, a la luz de lo dispuesto en el artículo 41 de la LRPN.

Así, en los casos en que se alegaren vicios en los documentos registrados o se estime que el Registrador ha incurrido en actuaciones ilegales, el conocimiento y decisión sobre tales materias corresponderá a los tribunales de justicia.

Conviene tener en cuenta que la ley actual, a diferencia de las leyes de Registro Público anteriores, no atribuye expresamente competencia a los *tribunales ordinarios* para conocer de las acciones que interpongan los interesados contra una inscripción ilegal por parte del Registrador[36]. En efecto, el artículo 41 de la LRPN se limita a señalar que los asientos en que consten los actos nulos solamente podrán ser anulados por *sentencia definitivamente firme*, pero no indica si el conocimiento del asunto corresponde a la jurisdicción contencioso-administrativa o a los tribunales ordinarios.

En nuestro criterio, los tribunales ordinarios son los competentes por razón de la materia para conocer de las acciones incoadas por una inscripción ilegal efectuada por el Registrador. En efecto, la demanda para impugnar la validez de los actos realizados por el Registrador en contravención a la ley, suscita una disputa entre particulares, cuyo conocimiento corresponde a los tribunales ordinarios; y si éstos son los competentes para declarar la nulidad del acto, tienen que serlo también para declarar la nulidad del asiento registral en que aquél se ha hecho constar por tratarse de un asunto contenido en una sola causa, cuyas conexiones por el objeto de la demanda y por los hechos de que ésta depende, requieren que su decisión esté confiada a un solo tribunal. Sería contrario a toda lógica procesal separar el aspecto formal del problema de su aspecto de fondo, pues la nulidad o validez del acto de registro y de su contenido, se encuentran estrechamente unidos entre sí por una relación de causalidad.

En consecuencia, los tribunales ordinarios son los competentes para conocer de las demandas de nulidad de los actos de registro de documentos presentados para su inscripción. Esta fue la orientación de la jurisprudencia durante la vigencia de las

---

36 Según el artículo 53 de la Ley de Registro Público de 1999, "La persona que se considere lesionada por una inscripción realizada en contravención de esta Ley u otras Leyes de la República podrá acudir ante la *jurisdicción ordinaria* a impugnar dicha inscripción. En todo caso la cancelación o anulación de un asiento en el registro presupone la extinción o anulación del acto registrado." (cursivas nuestras). Ésta disposición estaba contenida, igualmente, en el artículo 40.A de la Ley de Registro Público de 1978.

anteriores leyes de Registro Público[37] y la misma debe seguirse bajo la vigencia de la nueva ley[38].

Así pues, corresponde a la jurisdicción ordinaria conocer de las demandas de nulidad de los actos de registro de documentos, de lo cual se deduce que no puede el Registrador, ni autoridad administrativa alguna, invalidar o anular con posterioridad a su inscripción los actos ya registrados, en virtud de que tal revisión está reservada exclusivamente a los tribunales ordinarios.

Por último, la cancelación o anulación de un asiento en el Registro presupone la extinción o anulación del acto registral; y la sentencia que declare la nulidad de un asiento debe registrarse de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1.922 del Código Civil.

Desde luego, una cosa es la nulidad del asiento de Registro y otra cosa es la nulidad de la operación a que se refiere dicho asiento. En consecuencia, la declaratoria de nulidad del asiento de registro no supone necesariamente la nulidad del negocio jurídico contenido en el documento que fue registrado indebidamente. Por tanto, cuando se afirma que la nulidad de un asiento del Registro presupone la extinción o anulación del acto anulado, se quiere significar que la nulidad de un asiento del Registro da por sentado que el *acto registral* queda anulado, pero sin que ello influya sobre la validez del negocio jurídico celebrado por las partes. Al respecto conviene tener en cuenta, además, que el documento es sólo un medio probatorio independiente de la validez o nulidad del hecho jurídico que él está destinado a probar (Código Civil, artículo 1.355)[39].

---

37 Véase sentencia de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia de fecha 21 de febrero de 1.990. Caso: Lancashire General Investment Company Limited contra Daniel Cisneros Guevara, expediente Nº 86/120.

38 En fecha 10 de abril de 2002 la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia dejó sentado que cuando el artículo 41 de la LRPN prescribe que los asientos registrales solamente podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme, la misma corresponde dictarla a los tribunales ordinarios. En dicha sentencia, la Sala declaró: "aun cuando *ex profeso* no lo señale la vigente Ley de 2001 (como sí lo hacía en la Ley de 1978 y en las de 1993 y 1999) es criterio de esta Sala que ello es una regla o pauta del derecho registral, de manera que cuando en la vigente Ley en su artículo 41 refiere que "*...los asientos registrales en que conste esos actos o negocios jurídicos sólo podrán ser anulados por sentencia definitivamente firme*", tal anulación sólo puede ser procurada por ante la jurisdicción ordinaria. (Sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442).

39 En tal sentido, la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia dejó establecido que: "si el documento presentado al Registro no cumple con las formalidades previstas en el artículo 77 de la Ley de la materia el instrumento no debe ser inscrito, pero si a pesar de ello es protocolizado, la persona que se considere lesionada por esa inscripción ilegal puede

Pero, lo antes expuesto no afecta ni menoscaba que corresponde a la jurisdicción ordinaria conocer de la impugnación de un acto de Registro, puesto que la acción dirigida a declarar la invalidez de este acto, por su proyección en la esfera jurídico-privada, genera una controversia entre particulares para cuya resolución solamente tienen competencia *rationae materiae* los tribunales ordinarios.

En consecuencia, por tratarse de una cuestión que pertenece a la esfera del Derecho privado y que implica un pronunciamiento en torno a cuestiones civiles o de Derecho privado, solamente podrá incoar la acción respectiva quien se sienta perjudicado por una inscripción efectuada en contravención a la ley y tendrá que hacerlo por ante los tribunales ordinarios[40].

B. Calificación desfavorable

Contra la decisión del Registrador que rechace la inscripción solicitada, el interesado puede interponer determinados recursos que habrán de ser tramitados y decididos en el seno de la propia Administración. La LRPN consagra esta posibilidad toda vez que se admite que estamos, en este caso, ante un acto de no inscripción, es decir, de abstención de registro; por lo que no se trata de un acto del Registrador revestido de fe pública ni que crea derechos a favor de los particulares[41]. Por lo que, como todo acto administrativo es perfectamente recurrible en sede administrativa. Además, el interesado podrá impugnar la decisión de la Administración por ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

---

acudir a la jurisdicción ordinaria para que se ordene la anulación del respectivo asiento. Esta ineficacia del instrumento para ser inscribible en el Registro no acarrea *per se* la nulidad del acto jurídico que está destinado a probar, según lo previsto en el artículo 1.355 del Código Civil, cuyo texto distingue muy bien, como cosas absolutamente diferentes, la nulidad del título y la nulidad del negocio jurídico, salvo que el instrumento se requiera como solemnidad del acto, como ocurre, por ejemplo, con la hipoteca" (GF-II, Nº 16. pp. 36). Véase sentencia de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia de fecha 4 de diciembre de 1991. Caso: Jaime Martínez Rivera, expediente Nº 6.978.

40 Véase sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442. En la doctrina nacional, Pérez Luciani ha sostenido que contra los actos de Registro no puede interponerse el recurso contencioso de anulación (PÉREZ LUCIANI, Gonzalo: "Actos Administrativos" que en Venezuela escapan al Recurso Contencioso de Anulación en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello*, Nº 6. Caracas, 1967-1968. pp. 172-203). En contra, BREWER CARÍAS, Allan: *La impugnación de los actos*... *op. cit*. pp. 463 y ss.).

41 BREWER CARÍAS, Allan: *La impugnación de los actos administrativos*.... *cit*. p. 466.

En tal sentido, el artículo 39 de la LRPN expresa:

> En caso de que el Registrador rechace o niegue la inscripción de un documento o acto, el interesado podrá intentar recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registro y del Notariado, la cual deberá, mediante acto motivado y dentro de un lapso no mayor a diez (10) días hábiles, confirmar la negativa o revocarla y ordenar la inscripción.
> Si la Administración no se pronunciare dentro del plazo establecido se entenderá negado el recurso, sin perjuicio de la responsabilidad del funcionario por su omisión injustificada.
> El administrado podrá interponer recurso de reconsideración o acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa para ejercer los recursos pertinentes. En caso de optar por la vía administrativa ésta deberá agotarse íntegramente para poder acudir a la vía jurisdiccional.

a) Recursos administrativos

a-1) Legitimación activa

Los recursos administrativos contra la negativa del Registrador de practicar el asiento solicitado podrán interponerse por los interesados, es decir, por aquellos cuyos derechos subjetivos o intereses legítimos personales y directos resulten afectados por la decisión del Registrador (LOPA, artículo 85). Por supuesto, se considera interesado a estos efectos, la persona natural o jurídica a cuyo favor se hubiese de practicar la inscripción; quien tenga interés en asegurar los efectos de ésta como transferente y quien tenga la representación legal o voluntaria de uno u otro.

a-2) Requisitos formales

Los recursos administrativos contra la decisión del Registrador deben intentarse mediante un escrito que reúna los extremos exigidos en el artículo 49 de la ley. Así, en este escrito debe señalarse el organismo al cual está dirigido el recurso; la identificación del interesado o, en su caso, de la persona que actúe como su representante, con expresión de nombres y apellidos, domicilio, nacionalidad, estado civil, profesión, número de cédula de identidad o pasaporte en su caso; dirección del lugar donde deber hacerse las notificaciones, y los hechos, razones y pedimentos correspondientes, expresando con toda claridad cuál es la materia objeto del recurso. Además, debe también hacerse referencia a los anexos que acompañan al escrito del recurso, si tal es el caso, y asimismo a cualquier otra circunstancia que exijan las normas legales y reglamentarias. El documento, por último, debe estar firmado expresamente por los interesados.

Todos estos requisitos del artículo 49 de la ley, se exigen como condiciones de admisibilidad del recurso, por lo que el recurso que no cumpliere con alguno de estos requisitos no será admitido (LOPA, artículo 86).

a-3) Fundamentación

Por lo que respecta a la fundamentación de los recursos que en sede administrativa pueden interponer los interesados contra la decisión desfavorable del Registrador, conviene tener en cuenta que de acuerdo con el artículo 12 de la LRPN solamente se inscriben en el Registro los títulos que reúnan los requisitos de fondo y de forma establecidos por la ley. En consecuencia, en el recurso el interesado deberá aducir las razones de orden legal que fundamenten la práctica del asiento solicitado y que, por tanto, determinan la improcedencia de la calificación desfavorable efectuada por el Registrador.

a-4) Decisión

En atención al principio de la globalidad de la decisión, la Administración siempre ateniéndose exclusivamente a lo que se desprenda del título y a la información que conste en el Registro, deberá resolver sobre todos los asuntos que se sometan a su consideración o que surjan con motivo del recurso administrativo aunque no hayan sido alegados por el interesado (LOPA, artículo 89).

a-5) Los diversos tipos de recursos administrativos

1. En caso de que el Registrador rechace o niegue la inscripción de un acto o documento, el interesado podrá interponer por ante el propio Registrador el recurso de reconsideración administrativa dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la decisión del Registrador. El Registrador deberá decidir el recurso dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de su presentación (LOPA, artículo 94).
2. Si el Registrador confirma su negativa a practicar el asiento solicitado, el interesado podrá intentar el recurso jerárquico ante la Dirección Nacional de Registros y del Notariado (LRPN, artículo 39).

   Asimismo, si el Registrador no decide el recurso de reconsideración en el lapso legal, se considerará que ha sido resuelto negativamente (silencio administrativo) y el interesado podrá intentar el recurso jerárquico por ante la mencionada

Dirección (LOPA, artículo 4º).

El recurso jerárquico deberá interponerse dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de la notificación de la decisión del Registrador o, en su caso, a la fecha en que opere el silencio administrativo (resolución denegatoria tácita), es decir, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que venza el plazo que tenía el Registrador para decidir el recurso de reconsideración (LOPA, artículo 95).

3. La Dirección Nacional de Registros y del Notariado deberá decidir el recurso jerárquico mediante acto motivado dentro de los diez días hábiles siguientes a la fecha de recibo del recurso.

   Si esta Dirección no se pronunciare dentro de este plazo se entenderá negado el recurso (LRPN, artículo 39).

4. A nuestro modo de ver, contra la decisión que confirme la negativa de practicar el asiento solicitado, el interesado podrá interponer recurso jerárquico por ante el Ministro del Interior y Justicia[42].

   El recurso deberá interponerlo el interesado dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha en que se le hubiere notificado la decisión de la Dirección Nacional de Registros y del Notariado o, en su caso, dentro de los quince días hábiles siguientes a la fecha de vencimiento del lapso que tenía dicha Dirección para decidir.

   La procedencia de este recurso jerárquico por ante el Ministro se fundamenta en las siguientes razones de orden legal:

   a) El Ministro del Interior y Justicia es el superior jerárquico de la Dirección Nacional de Registros y del Notariado la cual depende jerárquicamente de

---

42 El interesado puede, asimismo, interponer el recurso jerárquico o, en su caso el recurso contencioso de anulación contra la orden de la Dirección Nacional de Registro y del Notariado que revoque la negativa del Registrador y le ordene practicar la inscripción solicitada. En tal caso, por supuesto, el recurso lo intentará no quien pretenda el registro sino aquel cuyos derechos resulten afectados por esta decisión. Pero, ello presupone que el Registrador no haya practicado la respectiva inscripción (puesto que de lo contrario la nulidad del asiento registral solamente puede intentarse por ante la jurisdicción ordinaria). Por lo cual, esta eventualidad solamente podría presentarse en situaciones excepcionales en atención a los principios de ejecutividad y ejecutoriedad de los actos administrativos que obligan al Registrador a acatar de inmediato la orden de su superior jerárquico. En relación con la admisibilidad del recurso contencioso administrativo de anulación contra la decisión del superior jerárquico que revoque la decisión del Registrador y ordene proceder al registro, véase sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442.

aquél (LRPN, artículo 14). Un principio general en que se fundamenta el recurso jerárquico es el principio de jerarquía que preside la organización administrativa y que implica el poder del órgano superior de revisar los actos del inferior en virtud de la potestad de control que aquél tiene sobre los actos de los funcionarios que le están subordinados.

b) La Dirección Nacional de Registros y del Notariado es un servicio autónomo sin personalidad jurídica y, por ende, sometido al control jerárquico del Ministro del Interior y Justicia (Ley Orgánica de la Administración Pública, artículo 92); sin que hasta la fecha se haya dictado el Reglamento Orgánico de la aludida Dirección que establezca un mecanismo de control distinto por parte del Ministro *ex* artículos 92 y 94 (numeral 4º) de la Ley Orgánica de la Administración Pública y 14 (numeral 3º) de la LRPN.

Por tanto, siendo dicha Dirección un órgano administrativo desconcentrado, creado bajo la modalidad de servicio autónomo, forma parte integrante del Ministerio del Interior y Justicia al cual está subordinado como órgano inferior. En consecuencia de acuerdo con el artículo 95 de la LOPA, sus actos son susceptibles de ser impugnados por ante el Ministro mediante el recurso jerárquico[43].

c) La LRPN si bien no consagra en forma expresa el recurso jerárquico por ante el Ministro tampoco lo excluye. Por el contrario, la LRPN no indica en ninguna parte que las decisiones de la Dirección Nacional de Registros y del Notariado agotan la vía administrativa[44]. Además, la referencia que trae el artículo 39 a la necesidad de agotar "íntegramente" la vía administrativa incluye, por supuesto, la impugnación administrativa en última instancia de los actos registrales por ante el Ministro. Por otra parte, como indicamos poco antes, la LOPA (artículo 95) consagra en términos generales, el recurso jerárquico que puede intentar el interesado por ante el Ministro contra las decisiones del órgano inferior.

---

43 La doctrina nacional admite la interposición del recurso por ante el Ministro de los actos administrativos de los servicios autónomos. Al respecto véase.: PEÑA SOLÍS, José: *Manual de Derecho Administrativo*. Vol. II. Colección de Estudios Jurídicos. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas, 2001, p. 699.

44 Cuando la ley quiere que las decisiones del órgano regulador que forma parte de un Ministerio o que se le encuentra adscrito agoten la vía administrativa lo declara expresamente. A título de ejemplo, véase el artículo 75 de la Ley de Arrendamientos Inmobiliarios según el cual las decisiones de la Dirección General de Inquilinato del Ministerio de Infraestructura agotan la vía administrativa. Asimismo, el artículo 53 de la Ley para Promover y Proteger el Ejercicio de la Libre Competencia establece que las resoluciones de la Superintendencia adscrita al Ministerio de Fomento (hoy de Producción y Comercio) agotan la vía administrativa y contra ellas puede ejercerse el recurso contencioso administrativo de acuerdo con la ley.

d) Si la LOPA consagra el recurso jerárquico impropio o de segundo grado por ante el respectivo Ministro de Adscripción contra las decisiones de los órganos superiores de los institutos autónomos (artículo 96), *a fortiori* procede el recurso jerárquico por ante el Ministro del Interior y Justicia contra las decisiones de la Dirección Nacional de Registros y del Notariado que es un servicio autónomo que, como indicamos poco antes, depende jerárquicamente del Ministro del Interior y Justicia.

5. No obstante, la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia, en reciente sentencia, sin fundamentar su aserto, declaró que, de acuerdo con la nueva ley, una vez creada la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, esta Dirección y no el Ministro será el máximo jerarca en materia registral; por lo que las decisiones de esta Dirección serán impugnables por ante la jurisdicción contencioso administrativa[45]. Además, de acuerdo con esta decisión de la Sala, contra la decisión de la aludida Dirección cabe interponer el recurso de reconsideración administrativa en cuyo caso el ejercicio de este recurso no interrumpe el lapso de caducidad que señala la ley para el ejercicio del recurso contencioso administrativo de nulidad.

a-6) Comentario final

Ante la desafortunada formulación y confusa redacción de la norma contenida en el artículo 39 de la LRPN, corresponderá a la jurisprudencia sentar criterios definitivos en esta materia y establecer, en forma clara y precisa, el régimen de

45 Sentencia de la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 10 de abril de 2002, con ponencia del Magistrado Hadel Mostafá Paolini, en el juicio de Consuelo Arévalo de Bocache, en el expediente Nº 10.442).
Disentimos del aludido criterio de la Sala puesto que no toma en cuenta, en primer lugar, que la Dirección Nacional de Registro y del Notariado ya fue creada por la LRPN en cuyo artículo 14 se establece que "se crea la Dirección Nacional de Registros y del Notariado"; en segundo término, que de acuerdo con esta disposición legal dicha Dirección fue creada como "servicio autónomo sin personalidad jurídica, que depende jerárquicamente del Ministro del Interior y Justicia"; en tercer lugar, que por tanto, el máximo jerarca en materia registral continúa siendo el Ministro del Interior y Justicia; en cuarto lugar, que ninguna previsión legal indica que las decisiones de la aludida Dirección agotan la vía administrativa y, por último que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 95 de la LOPA, al interesado le asiste el derecho de interponer por ante el Ministro el recurso jerárquico contra los actos de los órganos que le están subordinados. Por todo lo anterior, no estamos de acuerdo con lo sostenido por la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia y somos del criterio que cabe recurso jerárquico por ante el Ministro contra la decisión de la tantas veces citada Dirección que confirme la negativa del Registrador de practicar la inscripción solicitada.

impugnación en sede administrativa de los actos del Registrador que denieguen la práctica del asiento solicitado. Evidentemente que una cadena de recursos a lo largo de la jerarquía hace más lenta y engorrosa la tramitación de los recursos administrativos contra los actos del Registrador lo que dificulta el control judicial de estas actuaciones.

b) Recurso contencioso administrativo de anulación

Contra la decisión denegatoria de la inscripción solicitada, el interesado puede interponer el recurso contencioso de anulación por ante la jurisdicción contencioso administrativa dentro de los seis meses siguientes a la fecha en que se le notifique la decisión impugnada (LRPN, artículo 39 y Ley Orgánica de la Corte Suprema de Justicia, artículo 134). El interesado también tiene abierta la vía contencioso administrativa cuando no se haya producido decisión administrativa en los plazos correspondientes (LOPA, artículo 93).

Al referirse a la impugnación de los actos registrales, el último aparte del artículo 39 de la LRPN establece que el administrado podrá interponer recurso de reconsideración o acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa para ejercer los recursos pertinentes. En caso de optar por la vía administrativa ésta deberá agotarse íntegramente para poder acudir a la vía jurisdiccional.

De acuerdo con la doctrina nacional y jurisprudencia reciente de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo y de las Salas de Casación Social y Electoral del Tribunal Supremo de Justicia, la exigencia del agotamiento previo de la vía administrativa para acudir ante los órganos de la administración de justicia atenta contra el derecho constitucional del libre acceso a la justicia y la tutela judicial efectiva previsto en el artículo 26 de la Constitución. Por tanto, de acuerdo con este criterio jurisprudencial no es necesario que el interesado agote la vía administrativa antes de interponer el recurso contencioso administrativo de anulación, sino que tiene la opción de: a) agotar la vía administrativa a través del ejercicio de los correspondientes recursos administrativos; o b) acudir directamente ante los órganos jurisdiccionales[46].

46 Véase sentencia de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo de fecha 24 de mayo de 2000, en el juicio a Raúl Rodríguez Ruiz vs. Ministerio de Sanidad y Asistencia Social, expediente Nº 99-22392, sentencia Nº 511. Asimismo, véase sentencia Nº 101 de la Sala Electoral del Tribunal Supremo de Justicia de fecha 18 de agosto de 2000 en el caso Liborio Guarulla, consultada en original; y sentencia Nº 423 del 25 de octubre de 2000 de la Sala de Casación Social del Tribunal Supremo de Justicia en el caso Alfonso José González vs. IMAU, consultada en original. Asimismo, ORTIZ ORTIZ, Rafael: La Inconstitucionalidad del Agotamiento de la Vía Administrativa como Condición de Acceso a la Justicia en *Estudios de Derecho* Administrativo. Libro Homenaje Universidad Central de Venezuela. Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, 20 años de Especialización en Derecho Administrativo. Tribunal Supremo de Justicia. Colección Libros Homenaje. Tribunal Superior de Justicia. Caracas, Venezuela, 2001. Vol. 2. pp. 209 y ss.

No obstante lo anterior, es bueno tener presente que la Sala Político Administrativa y la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, han mantenido el criterio contrario según el cual "el agotamiento de la vía administrativa... no vulnera en modo alguno el precepto constitucional establecido en el artículo 26 de la Carta Fundamental"; por lo cual el agotamiento de la vía administrativa es uno de los requisitos procesales de admisibilidad en los procedimientos contencioso-administrativos previstos en la ley"[47]. Siendo esto así, el interesado deberá interponer, oportunamente, todos los recursos administrativos establecidos en la ley contra la calificación desfavorable del Registrador, antes de intentar el recurso contencioso administrativo de anulación, so pena de que el recurso de anulación interpuesto sea declarado inadmisible.

Finalmente, conviene tener en cuenta que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7º numeral (numeral 9º) de la Ley Orgánica de la Administración Pública:

> "Los particulares en sus relaciones con la Administración Pública tendrán los siguientes derechos:
> ......
> ......
> 9. Ejercer, a su elección y sin que fuere obligatorio el agotamiento de la vía administrativa, los recursos administrativos o judiciales que fueren procedentes para la defensa de sus derechos e intereses frente a las actuaciones u omisiones de la Administración Pública, de conformidad con la ley.
> ..... ."

No obstante, esta disposición solamente entrará en vigencia cuando se promulgue y entre en vigencia la Ley Orgánica que regula la Jurisdicción Contencioso Administrativa (Ley Orgánica de la Administración Pública, Disposición Transitoria Séptima).

Una vez que entre en vigencia el dispositivo previsto en el artículo 7º (numeral 9º) de la Ley Orgánica de la Administración Pública y no sea ya necesario agotar la vía administrativa, si el recurso de nulidad se intenta contra un acto del Registrador o de la Dirección Nacional de Registros y del Notariado, deberá interponerlo el interesado por ante la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo (Ley Orgánica

---

47 Sentencia Nº 00489 de la Sala Político Administrativa de fecha 22 de marzo de 2001 en el caso Fundación Hogar Escuela José Gregorio Hernández, ponencia conjunta, consultada en original. Véase asimismo sentencia de la Sala Político-Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia del 2 de julio de 2002, con ponencia del Magistrado Levis Ignacio Zerpa, en el juicio de Arturo José Alburjas Duno, en el expediente Nº 01-0780 y sentencia Nº 833 de la Sala Constitucional de fecha 25 de mayo de 2001 en el caso José Gregorio Silva y Rommel Moscote vs. Instituto Nacional de Policía Municipal de Chacao con ponencia del Magistrado Jesús Eduardo Cabrera, consultada en original.

de la Corte Suprema de Justicia, artículo 185, numeral 3º)[48]; mientras que si el acto recurrido hubiere sido dictado por el Ministro del Interior y Justicia confirmando la denegatoria de la inscripción solicitada, la competencia para conocer del recurso de anulación contra esta decisión corresponderá a la Sala Político Administrativa del Tribunal Supremo de Justicia de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 10 del artículo 42 *ejusdem*.

XI. LA INMATRICULACIÓN Y LOS PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES

1. LA INMATRICULACIÓN DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA Y LA APERTURA DEL FOLIO REGISTRAL

En el sistema de folio real que, como sabemos, es el nuevo sistema que consagra la LRPN en sustitución del sistema de folio personal, a la primera inscripción, que tiene unas características especiales también se la denomina *inmatriculación*. La inmatriculación es, pues, el ingreso de un bien inmueble en el Registro. En el nuevo sistema que consagra la ley, ello tendrá lugar a través de una primera inscripción de dominio o propiedad (LRPN, artículo 33). Cuando el inmueble se inscribe por primera vez se le asigna una matricula y cada inmueble inmatriculado inicia un folio registral nuevo en el Libro de Inscripciones o en el sistema automatizado en el que se van a practicar, en lo adelante, todos los asientos que se relacionen con el inmueble en cuestión. Por tanto, en la organización registral regirá el sistema real: a cada inmueble se le abrirá un folio independiente (folio real) en el que se practicarán todos y sólo los asientos referentes a él. De esta forma se procura poner de manifiesto y mantener actualizada la situación jurídica exacta e íntegra del inmueble.

Así, en este sistema el inmueble será, de ahora en adelante, el criterio ordenador del Registro. El sistema se iniciará con un primer asiento de propiedad y con la

48 La Sala Político Administrativa de la extinta Corte Suprema de Justicia se pronunció en reiteradas oportunidades sobre los límites de su propia competencia para conocer del recurso de nulidad contra los actos administrativos del Ejecutivo Nacional, circunscribiendo la esfera de la competencia de la Sala al conocimiento de los actos administrativos dictados por los órganos de la Administración Central *strictu sensu* integrada por el Presidente de la República, Ministros, y Oficinas Centrales de la Presidencia de la República; por tanto, los actos provenientes de autoridades distintas a las indicadas con anterioridad caen dentro del ámbito de competencia de la Corte Primera de lo Contencioso Administrativo (Sentencia de la Sala Político Administrativa del 20 de octubre de 1994, con ponencia del Magistrado doctor Humberto J. La Roche, en el juicio de David Parra Maldonado, en el expediente Nº 8.071 y sentencia de la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia del 14 de febrero de 1985 en el caso Patria Fondo Mutual de Inversiones de Capital Variable en *Revista de Derecho Público Nº 21*. Caracas, 1980).

descripción del bien inmueble objeto de inmatriculación. El artículo 45 de la LRPN determina los datos que debe contener la primera inscripción y de acuerdo con el artículo 46 *ejusdem* en las siguientes inscripciones se agregarán los actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales así como los gravámenes, cargas o limitaciones que afecten al inmueble objeto de aquella inscripción.

La apertura del folio real tiene lugar, por tanto, con la primera inscripción relativa al inmueble.

2. La ausencia de procedimientos inmatriculadores en la LRPN

La inmatriculación, por supuesto, debe realizarse por los medios previstos en la ley. En términos generales, en el Derecho registral inmobiliario se contemplan los siguientes procedimientos de inmatriculación: El expediente de dominio, los actos de notoriedad, el título público de adquisición, el título de expropiación forzosa, el título de la concesión administrativa, la certificación administrativa de dominio y la decisión judicial declarativa de propiedad.

En otros países que adoptan el sistema de folio real, la ley regula detalladamente cada uno de estos procedimientos inmatriculadores. Por supuesto, la regulación de estos medios varía de país a país. Por los importantes efectos que determina la inmatriculación, a través de estos procedimientos se persigue garantizar que la propiedad inmobiliaria acceda al Registro previa verificación y examen riguroso de las respectivas titularidades reales sobre los bienes objeto de inmatriculación.

La ley arbitra, por tanto, los mecanismos para lograr que el ingreso de los bienes inmuebles al Registro se lleve a cabo con un mínimo de garantías. Esto presupone una regulación detallada de los procedimientos que aseguren que la inmatriculación solamente se produzca después de un previo examen y un riguroso control de la existencia de los inmuebles, sus características (extensión y linderos) y de las titularidades que respecto de los mismos se ostentan.

Desafortunadamente la LRPN, no obstante que consagra el sistema de folio real, no contiene previsión alguna referente a los procedimientos mediante los cuales se inmatricularán los bienes inmuebles y tendrá lugar la apertura del folio real en el Registro Inmobiliario.

Es decir, la LRPN consagra el sistema de folio real que presupone la inmatriculación de los bienes inmuebles y la asignación de matriculas en orden consecutivo para cada inmueble cuando sea objeto de inscripción, por primera vez, en el Registro. Esto con el objeto de que, en el folio registral (de propiedad o dominio) que se le abra a un inmueble determinado, se asienten todos los actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales así como las cargas, gravámenes y limitaciones de que sea objeto, en lo adelante, dicho inmueble.

Pero, la LRPN no establece los mecanismos para que se lleve a cabo la inmatriculación de los bienes inmuebles sin lo cual, sencillamente, el sistema de folio real se hace inaplicable y continuará vigente el sistema registral actual de folio personal.

La LRPN se limita a señalar que donde existan levantamientos catastrales, las inscripciones de bienes y derechos se practicarán conforme al sistema de folio real de manera que los asientos tengan por objeto los bienes y no sus propietarios (LRPN, artículo 32). Por supuesto, la información catastral es un dato importante para la inmatriculación y, por tanto, quien pretenda la primera inscripción relativa a un bien inmueble y la apertura del folio correspondiente al inmueble en cuestión debe indicar el número catastral del inmueble si lo tuviere, pero el Registro Inmobiliario no puede estructurarse exclusivamente sobre la base de los registros catastrales. No puede organizarse el Registro Inmobiliario como por arte de magia solamente sobre la base de una lista de propiedades en función de los levantamientos catastrales.

En algunas regiones del país, por otra parte, ni siquiera existen levantamientos catastrales. Así ocurre, por ejemplo, en parte del territorio del Estado Nueva Esparta donde grandes extensiones de terreno pertenecen a comunidades indígenas y lo que se transfiere no son propiedades, sino derechos proindivisos en una comunidad. En estos casos continuará aplicándose el sistema de folio personal (LRPN, artículo 32)[49].

Es imperativo, por tanto, prever los medios o los procedimientos para que la inmatriculación de los bienes inmuebles y de las titularidades reales sobre los mismos puedan efectivamente llevarse a cabo con la seriedad y el rigor del caso y con un mínimo de garantías que asegure los derechos e intereses de quienes figuren como titulares de la propiedad o de derechos reales sobre los inmuebles objeto de inmatriculación.

En fin, la LRPN no contempló los mecanismos y procedimientos para que pudiéramos pasar de un sistema de folio personal que rige actualmente a un sistema de folio real. Por consiguiente, seguirá vigente y continuará aplicándose en Venezuela el sistema de folio personal, es decir, un sistema de registro organizado sobre la base del propietario de los bienes y no podrá aplicarse el sistema de folio real en el cual la ordenación del Registro se hace por bienes, esto es, por propiedades.

No contiene tampoco la LRPN disposición transitoria alguna para el traslado de los títulos sobre las propiedades inmobiliarias de las antiguas Oficinas Subalternas de Registro a los nuevos Registros Inmobiliarios con el objeto de lograr su inmatriculación y la consiguiente apertura de los respectivos folios registrales en los

---

49 MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo: El Decreto Ley de Registro Público y del Notariado del 13 de noviembre de 2001 en Ley Habilitante del 13-11-2000 y sus Decretos Leyes. *Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales*. Serie Eventos. Nº 17. Caracas, 2002. pp. 192-193.

cuales, en lo sucesivo, habrán de asentarse todas las vicisitudes jurídicas que dichas propiedades vayan sufriendo.

Esta situación, como fácilmente puede apreciarse, en la práctica, determina obstáculos insuperables a la entrada en vigencia del sistema de folio real previsto en la nueva ley y lo hace inaplicable.

3. LOS PROCEDIMIENTOS INMATRICULADORES EN EL PROYECTO DE LEY DE REGISTRO INMOBILIARIO

El Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario elaborado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes publicado en la Revista del entonces Ministerio de Justicia en 1.965 (PLRI) y al cual nos hemos referido en otras oportunidades, sí consagró los procedimientos para llevar a cabo la inmatriculación en el Registro Inmobiliario.

No pretendemos hacer un examen completo del PLRI sino únicamente referirnos a los puntos del mismo que guardan relación con lo expuesto en esta Sección.

Así en el artículo 52 del PLRI se establece que la inmatriculación tendrá lugar: 1º) Mediante la traslación de los títulos referidos a la propiedad de inmuebles existentes en los Protocolos del antiguo Registro Público; 2º) Mediante expediente de propiedad; 3º) Mediante resolución judicial declaratoria de la propiedad de los inmuebles; 4º) Mediante el título que otorgue la concesión administrativa si ésta se refiere a bienes inmuebles; 5º) Mediante los títulos en virtud de los cuales el Ejecutivo Nacional transfiera los baldíos enajenables y los Concejos Municipales los ejidos, conforme a las disposiciones legales.

El PLRI, por otra parte, regula detalladamente en una Disposición Transitoria el mecanismo para la traslación al nuevo Registro Inmobiliario de los títulos de propiedad inscritos por ante las Oficinas Subalternas de Registro. Igualmente, contiene una regulación detallada del llamado expediente de propiedad como medio inmatriculador.

A. La traslación de los títulos inscritos en el Registro Subalterno al Registro Inmobiliario

Como indicamos poco antes, este procedimiento inmatriculador se utiliza para la primera inscripción en el Registro Inmobiliario de los inmuebles cuyo título de propiedad figure protocolizado en las Oficinas Subalternas de Registro.

En esencia, de acuerdo con el PLRI, la inmatriculación se realiza de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Para acordar la traslación del título e inscribirlo en el Registro Inmobiliario es preciso que aquél no sea contradictorio con los demás igualmente protocolizados, cuando se refieran a la propiedad del mismo inmueble, o en su caso, a los derechos reales sobre él impuestos.

b) El título adquisitivo cuya traslación se pretenda, ha de figurar protocolizado igual que el título originario, y éste con anterioridad a los diez años, sin que resulte ninguno de ellos haber sido impugnado o contradicho.

Solicitada la traslación de un título protocolizado en el Registro Público, el Registrador deberá realizar, dentro de los diez días siguientes una exhaustiva investigación en los Protocolos registrales al objeto de verificar si el título, cuya traslación se solicitó, está o no en contradicción con otros igualmente protocolizados, relativos al mismo inmueble o derecho real.

Según el resultado de dicha averiguación, el Registrador expedirá una certificación en la que se expresará que nada obsta al traslado o que el mismo es imposible por existir títulos contradictorios. La negativa será recurrible en la forma prevista en la Ley, a reserva de lo que decidieren en definitiva los Tribunales.

Se establece, además y sin perjuicio de lo antes expuesto, que los interesados deberán publicar en un periódico local si lo hubiere, y en uno de la capital de la Republica, su solicitud de traslado haciendo referencia al derecho de que se trate, situación del inmueble, cabida linderos y título adquisitivo de su derecho. Pasados treinta días desde las publicaciones sin haberse formulado oposición ante los Tribunales, se practicará el traslado solicitado.

Si se formulare oposición fundada en prueba documental, el opositor podrá introducir recurso administrativo contra la certificación del Registrador que permita la traslación. Si la Dirección de los Registros y del Notariado confirmare la decisión del Registrador, se practicará la traslación solicitada, sin perjuicio de lo que en definitiva decidieren los Tribunales.

c) Se establecen las menciones y circunstancias que habrán de contener los títulos inscritos.

d) El Registrador hará constar ineludiblemente la inscripción de los títulos trasladados, así como las cargas y gravámenes que pesen sobre los inmuebles respectivos.

e) A medida que, de esta manera, se inmatriculen los inmuebles, irán recibiendo su correspondiente numeración en el Libro de Inscripciones, indicándose al propio tiempo la traslación en el Protocolo de procedencia por nota marginal.

f) Los inmuebles o las porciones de los mismos cuyos títulos no figuren en el Protocolo del antiguo Registro Público sólo podrán inmatricularse en el Registro Inmobiliario por los medios establecidos en la Ley.

g) Los inmuebles que hubieren sido adquiridos en virtud de un título supletorio protocolizado en el antiguo Registro Público no podrán inmatricularse en el Registro Inmobiliario sino sujetándose a los procedimientos previstos en la Ley (expediente de propiedad y resolución judicial declarativa de la propiedad). Sin embargo, serán inscritos excepcionalmente los títulos supletorios ya protocolizados cuando conste en forma auténtica el consentimiento del titular registral y del propietario de las respectivas construcciones, plantaciones o mejoras.

h) Los titulares de la propiedad de bienes inmuebles cuyos títulos se encuentran protocolizados en el Registro Público podrán obtener, a su solicitud, la inmediata inmatriculación en el Registro Inmobiliario en los términos antes señalados. Para la inscripción de los demás derechos reales de carácter inmobiliario, solicitada por su titular, se procederá previamente a la inmatriculación del inmueble sobre el que se encuentren constituidos.

   Cuando con ocasión de un acto de disposición se presentare a registro un título relativo a la propiedad o algún otro derecho real inmobiliario, el Registrador procederá a efectuar de oficio y por cuenta del interesado el traslado del Protocolo del antiguo Registro Público de la manera anteriormente indicada.

i) Antes de efectuarse una traslación, el Registrador comunicará la minuta correspondiente a los titulares quienes podrán interponer el recurso previsto en la ley.

j) Las traslaciones de la propiedad y de los demás derechos reales inmobiliarios no producirán impuesto alguno.

k) Por último, en el PLRI se establece que la inmatriculación de inmuebles y la inscripción de derechos reales inmobiliarios por traslación de los títulos del antiguo Registro Público no surtirán efectos contra terceros sino desde los dos años siguientes a sus fechas respectivas.

B. El expediente de propiedad

El PLRI regula el llamado expediente de propiedad como procedimiento judicial para obtener la inmatriculación por ante el Registro Inmobiliario. Este procedimiento se utiliza cuando no existe un documento público que acredite la adquisición de la propiedad y, según se desprende del PLRI, tiene las siguientes características:

a) Se encuadra, en principio, dentro de los actos de jurisdicción voluntaria, pero en caso de oposición deviene en un procedimiento contencioso;

b) Constituye, en definitiva, una titulación supletoria, en el sentido de que permite acceder al Registro actos que, de otro modo, no podrían inscribirse, por carecer el

propietario de título que conste en forma auténtica o no ser éste inscribible por cualquier causa;

c) No tiene por objeto la declaración judicial de la existencia del derecho sino la constatación del hecho de haberse justificado o no su adquisición por parte de quien promueve el procedimiento.

La tramitación del expediente de propiedad, de acuerdo con el PLRI, es, en síntesis, la siguiente:

a) El Tribunal competente para conocer del expediente de propiedad es el Juzgado de Primera Instancia en lo Civil del lugar donde esté situado el bien inmueble objeto de inmatriculación.

b) El procedimiento se inicia con una solicitud suscrita por el interesado en la que haga constar la descripción del inmueble con las cargas o derechos reales que sobre él existan y manifieste bajo juramento, so pena de falsedad en documento público, la certeza de que es titular del derecho de propiedad. La solicitud debe contener, además, la indicación del título de adquisición del solicitante y si no lo tuviere, la indicación de esta circunstancia; la fecha en que se produjo la adquisición y la determinación de la persona de la que procede el bien.

c) A la solicitud deben acompañarse todos los documentos que el solicitante tenga y que puedan servirle de fundamento; también hay que acompañar: a) certificación del Catastro del estado del inmueble; b) certificación del Registro de que el inmueble no está inscrito a nombre de persona alguna; y c) certificaciones que acrediten que el solicitante ha satisfecho las obligaciones derivadas de su calidad de propietario durante los últimos diez años, si alguna constare.

d) Iniciado el procedimiento el juez citará por edictos publicados en un periódico de los de mayor circulación de la capital de la República y en otros similares de la sede del Registro, por tres veces con intervalo de diez días, a todas las personas que figuren en las certificaciones referidas o sus causahabientes y a cuantas otras estimen tener algún derecho o interés (verbigracia, a aquel de quien proceda el bien o sus causahabientes; los titulares de los predios colindantes; el poseedor de hecho del inmueble y, en general, a todos a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada), a objeto de que comparezcan en el plazo de veinte días hábiles después de la última publicación.

e) Practicadas estas diligencias y las pruebas promovidas y aquellas otras dispuestas por el juez mediante auto para mejor proveer, el juez resolverá sobre el expediente de propiedad, previa opinión del Ministerio Público.

f) Si resultare que el inmueble figura en los protocolos del antiguo Registro Público, el juez dará por terminado el procedimiento indicando a las partes que pueden ventilar sus derechos en el juicio ordinario.

g) La resolución del expediente de propiedad será apelable en ambos efectos por los solicitantes o el Ministerio Público, sustanciándose conforme a los trámites del juicio breve y, una vez firme, es el título jurídico que permite inscribir el bien inmueble en el Registro a nombre del solicitante (inmatriculación).

h) Si se formulare oposición, el juez dispondrá que las partes ventilen sus derechos en el juicio ordinario.

i) La inscripción de la resolución ejecutoriada no surtirá efectos contra terceros sino dos años después de su fecha. Por consiguiente, la decisión no produce efecto de cosa juzgada absoluta de modo que nada impide que, aunque se inscriba la propiedad a favor del solicitante, un tercero reclame la titularidad del bien. Es decir, la declaración de estar o no justificada la propiedad no impide la iniciación posterior del juicio declarativo contradictorio de propiedad por quien se considere perjudicado.

4. Comentario final

Lamentablemente, la LRPN no tomó en cuenta estas disposiciones del PLRI ni las experiencias de los países que adoptan el sistema registral de folio real cuyas legislaciones contienen disposiciones concernientes a la inmatriculación de las propiedades inmobiliarias y establecen mecanismos y procedimientos inmatriculadores para que tenga lugar la apertura del folio registral correspondiente a cada inmueble.

Por supuesto, por tratarse de la regulación de una materia atinente al derecho de propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y a los procedimientos para hacer constar o declarar titularidades reales sobre la propiedad, forma parte de la reserva legal y no puede ser objeto de regulación mediante los Reglamentos de la LRPN que dicte el Ejecutivo Nacional.

La inmatriculación registral de la propiedad inmobiliaria se logra con la presentación de los medios o títulos inmatriculadores taxativamente previstos por la ley. La falta de previsión legislativa y la ausencia de procedimientos inmatriculadores para el registro de los bienes inmuebles determina que la LRPN adolezca de una omisión fundamental que hace sencillamente inaplicable el sistema de folio real en la actualidad.

Se perdió así una magnífica oportunidad para mejorar el anacrónico sistema registral venezolano que adolece de fallas y deficiencias estructurales que determinan que no brinde la indispensable seguridad que requiere el tráfico inmobiliario.

Capítulo III

LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA*

* Estudio elaborado para el Libro Homenaje a la Universidad Católica Andrés Bello que se publicará para conmemorar los cincuenta años de la fundación de esa Casa de Estudios.

I. Los asientos registrales

1. Concepto

El asiento registral es la constatación formal en los libros o en el sistema automatizado del Registro, de un título, un acto o un hecho para que produzca los efectos legales correspondientes, sean éstos de mera publicidad, de oponibilidad frente a terceros o incluso de eficacia constitutiva, como ocurre en materia de hipoteca.

Tradicionalmente el sistema de registro imperante en Venezuela era un sistema de *transcripción* porque el documento introducido al Registro se copia íntegramente, esto es, se transcribe en los libros del Registro devolviéndose el original al presentante. El Decreto Ley Nº 1554 de Registro Público y del Notariado publicado en la Gaceta Oficial Nº 37.333 de fecha 27 de noviembre de 2001 (LRPN) introduce una modificación importante en esta materia puesto que, progresivamente, el sistema registral se convertirá en uno de *inscripción* en el cual sólo se consigna en el libro o en el sistema informático del Registro un resumen del documento (LRPN, artículos 43 y 46). Únicamente se inscribe aquella parte del documento que tiene trascendencia real desde el punto de vista jurídico, archivándose una copia del documento original. El Registrador debe realizar ahora una depuración del documento que se le presenta para su registro y segregar lo que es real de lo que es meramente obligacional e inscribir únicamente los actos que tengan trascendencia jurídico-real. En esto se diferencia el sistema registral que consagra la LRPN de otros sistemas de eficacia menor (como el francés) en el que el Registrador realiza una mera transcripción literal del título.

Además, de acuerdo con el sistema de folio real que consagra la LRPN, el inmueble será, de ahora en adelante, el criterio ordenador del Registro. El sistema se iniciará con un primer asiento de propiedad y con la descripción del bien inmueble objeto de inmatriculación. El artículo 45 de la LRPN determina los datos que debe contener la primera inscripción y de acuerdo con el artículo 46 *ejusdem* en las siguientes inscripciones se agregarán los actos de constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales así como los gravámenes, cargas o limitaciones que afecten al inmueble objeto de aquella inscripción.

El sistema de inscripción por extracto en virtud del cual únicamente se publican en el Registro Inmobiliario los actos que tengan alcance real permite a los terceros tener a su disposición una información exacta de la situación jurídico-real de los bienes y derechos inmobiliarios.

2. CLASES DE ASIENTOS

Aun cuando la LRPN no contiene una clasificación de los asientos registrales, de su articulado se desprende que pueden practicarse los siguientes asientos:

- Asientos de presentación.
- Inscripciones.
- Anotaciones preventivas o provisionales.
- Cancelaciones.
- Notas marginales.

La solicitud de inscripción determina, como efecto inmediato, la práctica de un asiento denominado *asiento de presentación*. Presentado el documento inscribible en el Registro, se practica el asiento de presentación en el Libro llamado Diario.

El asiento de presentación no tiene existencia autónoma sino que es un presupuesto de otro asiento que determina el orden en que deben tramitarse los documentos sometidos a inscripción, puesto que el Registrador tiene la obligación de tramitar los documentos por el orden de presentación de los mismos (LRPN, artículo 9º).

El asiento de presentación es preliminar o preparatorio, porque precede a la calificación registral y, en su caso, a la inscripción que se practicará en el Libro de Inscripciones.

La *inscripción* consiste en la constatación formal en el Registro de los actos de contenido jurídico-real relativos a bienes inmuebles. A diferencia de los demás asientos, la inscripción atribuye al derecho inscrito los efectos propios del sistema registral: a) presunción de legitimación y fe pública registral o inatacabilidad de la titularidad del transferente por causas no publicadas en el Registro (LRPN, artículo 13); y b) inoponibilidad de lo no inscrito frente al que inscribe (Código Civil, artículo 1.924)[1].

La inscripción es un asiento definitivo, puesto que tiene una duración indefinida. Por tanto, solamente puede cancelarse por voluntad del titular del derecho inscrito o por sentencia definitivamente firme que declare la nulidad de la inscripción (LRPN, artículo 41).

---

1 En relación con el principio de legitimación y la eficacia positiva y negativa de la fe pública registral, véase URDANETA FONTIVEROS, Enrique: Los Principios Inmobiliarios Registrales en la Nueva Ley de Registro Público y del Notariado en *Estudios de Derecho Civil*. Vol. II. Libro Homenaje a José Luis Aguilar Gorrondona. Colección Libros Homenaje Nº 5. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas, 2002. pp. 768 y ss.

En cambio, el asiento de *anotación preventiva* no atribuye al favorecido por ella los efectos propios del Registro, puesto que pueden oponerse al anotante los títulos no inscritos, si se pacen valer en el correspondiente juicio de tercería (Código de Procedimiento Civil, artículo 370, numeral 1º).

Mediante la anotación preventiva se persigue impedir que un tercero, al inscribir su título, quede protegido por el Registro. Por esto se dice que la anotación preventiva solamente tiene como finalidad enervar el juego protector de la fe pública registral, puesto que en Venezuela el bien inmueble o el derecho inmobiliario objeto de anotación no queda, en principio, fuera del comercio, pero la adquisición respectiva queda sujeta al derecho de las personas que hayan obtenido la anotación (*infra,* Nº II, 6,B), es decir, la regla general es que la Ley no prohíbe la enajenación de los inmuebles objeto de anotación, pero en todo caso la enajenación se realiza sin perjuicio de las resultas del procedimiento al que la anotación preventiva se refiere.

A diferencia de la inscripción, la anotación preventiva es por su propia naturaleza un asiento temporal. En los ordenamientos registrales se establecen, normalmente, plazos de caducidad para las anotaciones preventivas, después de los cuales las mismas dejan de tener vigencia (*infra,* Nº II, 7).

La *cancelación* es el asiento del Registro cuya función es extinguir formalmente otro asiento registral. Es un asiento de carácter negativo que deja sin valor, total o parcialmente, un asiento anterior de la misma clase. Constituye la partida de defunción de un asiento.

La *nota marginal* consiste en un asiento que se practica al margen de otro asiento registral por medio del cual se hacen constar determinados hechos, circunstancias o referencias a aquel o a otros asientos. Es un asiento sencillo de carácter accesorio, relacionado con otro asiento que le sirve de base y cuyo objeto es consignar un hecho o una referencia relativa a otro asiento con el contenido que, para cada caso, señala la ley. Curiosamente, la LRPN ni siquiera menciona la nota marginal aunque el Código Civil sí alude a ella (Código Civil, artículos 1921, 1922 y 1926)[2].

En Venezuela, mediante este asiento se deja constancia al margen de los protocolos donde consta el título inmediato de adquisición o el registro de la operación que dio lugar al acto, de un resumen de las operaciones realizadas en fechas posteriores y que se relacionan con los mismos.

---

2 La Ley de Registro Público del 22 de octubre de 1.999 contemplaba una prohibición para el Registrador de estampar nota marginal a los títulos registrados, salvo que mediara orden judicial o de autoridad administrativa competente (artículo 52, numeral 11), lo que debe seguir siendo el criterio aplicable bajo la vigencia de la nueva ley. Por otra parte, los artículos 112 al 116 de la Ley de Registro Público de 1999 contemplaban los requisitos de forma que debían cumplirse en relación con este asiento.

La doctrina y la jurisprudencia de nuestros tribunales con anterioridad a la entrada en vigencia de la nueva LRPN han sostenido que la omisión de la nota marginal no afecta el título registrado ni la validez de la inscripción a la que ella se refiere[3].

II. LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

1. INTRODUCCIÓN

La publicidad registral para cumplir cabalmente su cometido no debe limitarse a publicar la *existencia* de un derecho real inmobiliario sino que debe también dar a conocer, en mayor o menor medida, *aquellas situaciones que inciden jurídicamente en su contenido* y advertir a quien consulta los libros de Registro que la realidad que éstos publican puede verse alterada por existir un procedimiento en curso, por encontrarse un derecho en vía de inscripción o por cualquier otra circunstancia prevista en la ley[4].

Por ello, en los sistemas registrales se permite que consten en el Registro una serie de situaciones que no pueden ser objeto de inscripción. A tales efectos, los distintos ordenamientos registrales regulan la *anotación preventiva* como un asiento registral más simple que la inscripción, con efectos más reducidos y, además, con una duración limitada.

Así, en los ordenamientos registrales se consagran anotaciones preventivas cuyo objeto es dar a conocer que se ha entablado una demanda que afecta un bien

3 En tal sentido, véase SANOJO, Luis: *Instituciones de Derecho Civil Venezolano*. Tomo IV. Imprenta Nacional. Caracas, 1.873. p. 380. Igualmente, véase DOMINICI, Aníbal: *Comentarios al Código Civil Venezolano*. Tomo IV. Tipografía Universal. Caracas, 1.905. p. 358. Por su parte, la Sala Político Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia declaró que: "La nota marginal, mecanismo interno de las Oficinas de Registro es deber del funcionario, y su omisión no puede dañar ni afectar el título debidamente registrado, porque tal nota no es la esencia de la protocolización ni se halla establecida como requisito adicional a dicha protocolización, de obligatorio cumplimiento so pena de invalidez o ineficacia del acto. Es así un mecanismo de apoyo, pero su incumplimiento no puede dañar ni afectar la validez de la inscripción.....Es verdad que la no existencia de tal nota en el título correspondiente significa que, en apariencia, el inmueble es de la persona que figura como dueño del tal inmueble, pero el incumplimiento del funcionario en su debida estampación no puede afectar al adquirente, porque la Ley no determina nada como requisito para los otorgantes al haberse estampado la nota marginal indicativa de la enajenación o traspaso...". (Sentencia de fecha 30 de octubre de 1986 en Ramírez & Garay: T. 97, p. 515).

4 *Cfr.* SERRANO ALONSO, Eduardo: *Conceptos fundamentales del Derecho Hipotecario*. Editorial Forum. Oviedo, 1999. p. 97.

inmueble o un derecho real inmobiliario inscrito, o que se han dictado determinadas resoluciones que afectan la capacidad de las personas y suponen, por tanto, una restricción al poder de disposición sobre dicho bien o derecho.

2. CONCEPTO

Dada la variedad de situaciones que pueden ser objeto de este asiento, la doctrina señala la dificultad de dar un concepto unívoco de la anotación preventiva[5].

Roca Sastre considera la anotación preventiva como "un asiento principal, provisional y en general positivo, que se practica en los libros de inscripciones y que tiene por objeto asegurar las resultas de un juicio, garantizar un derecho perfecto, pero no consumado, o preparar un asiento definitivo"[6].

La anotación preventiva persigue prevenir a quien consulta el Registro (eventuales adquirentes, acreedores, etc.) acerca de la posible inexactitud de los asientos registrales o acerca de la afectación que pesa sobre un determinado bien inmueble a determinadas responsabilidades.

En el *Derecho venezolano*, la anotación preventiva es un asiento provisional que se practica en el Libro de Inscripciones o en el sistema automatizado del Registro para dejar constancia de la existencia de una demanda relativa a la propiedad o a un derecho real inmobiliario o de una medida cautelar o ejecutiva sobre un determinado bien inmueble.

En el ordenamiento registral inmobiliario venezolano, la ley distingue entre la anotación preventiva y la inscripción (LRPN, artículos 42 y 43 y Código Civil, artículo 1.921).

Así, el asiento de inscripción publica en general derechos reales y sólo por excepción derechos personales, como en los casos de contratos de arrendamiento de inmuebles cuyo plazo exceda de seis años (Código Civil, artículo 1.920, numeral 5º) y de opción de compra para adquirir derechos sobre inmuebles (LRPN, artículo 43). En cambio, la anotación preventiva publica acciones reales y personales como también situaciones jurídicas de carácter real o de mera proyección inmobiliaria (LRPN, artículo 42).

Pero, además, el legislador ha reservado la inscripción en el Registro para aquellos actos en virtud de los cuales se constituyen, declaran, reconocen, transmiten

---

5 ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio: *Derecho Inmobiliario Registral.* Editorial Civitas S.A. Madrid, 1986. p. 108.

6 ROCA SASTRE: Ramón Mª: *Derecho Hipotecario.* Tomo II. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1968. p. 830.

o extinguen derechos reales sobre bienes inmuebles (LRPN, artículo 43 y Código Civil, artículo 1.920). Los derechos que son objeto de inscripción se encuentran debidamente formados y documentados, puesto que la existencia de un título (en sentido material y formal) es un presupuesto para la inscripción[7]. En cambio, el legislador ha previsto la anotación preventiva para las acciones, esto es, para los derechos en litigio relativos a un bien o derecho inmobiliario, así como para las medidas judiciales preventivas o ejecutivas que afectan el poder de disposición sobre la propiedad inmobiliaria (LRPN, artículo 42).

Así, el Registro Inmobiliario no se limita a publicar la existencia de un derecho real y a proteger las titularidades o los derechos inscritos, sino que también hace constar mediante el asiento de anotación preventiva otras situaciones que afectan la propiedad o los derechos reales inmobiliarios. Se procura así, mediante la publicidad registral, dar a conocer a los terceros determinadas situaciones señaladas en el artículo 42 de la LRPN que inciden, desde el punto de vista jurídico, sobre los bienes inmuebles o sobre los derechos reales inmobiliarios objeto de inscripción o que tienen proyección sobre éstos. De esta forma, en Venezuela no solamente tienen acceso al Registro los derechos reales, sino también las pretensiones o acciones (reales o personales con trascendencia real) que afectan la propiedad inmobiliaria, así como determinados actos (medidas preventivas o ejecutivas) que suponen una prohibición o una limitación al poder de disposición sobre un determinado bien inmueble.

En atención a la distinta naturaleza de las situaciones que son objeto de inscripción y de anotación, se explican las diferencias entre uno y otro asiento y la extensión de la protección que otorgan. La inscripción otorga una protección registral temporalmente ilimitada y atribuye al titular del derecho inscrito todos los efectos

7 La existencia de un título es presupuesto necesario para el acceso al Registro. El objeto propio del registro es el título constitutivo del derecho real, es decir, el acto o contrato por el cual se constituye, transmite, modifica o extingue la propiedad o derecho real; por lo cual, la constitución, transmisión etc. se produce fuera del Registro de acuerdo con las normas del Derecho civil o material aplicables. Pero, esto además presupone que dichos fenómenos deben encontrarse ya realizados y recogidos documentalmente cuando ingresan en el Registro. En tal sentido, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia dejó establecido que "cuando la Ley se refiere a la potestad que tiene el Registrador para rechazar las solicitudes de protocolizaciones que se le presenten, expresa que, si el "título o documento presentado adolece de algún defecto que impida su registro, debe negar la respectiva protocolización", con lo cual no hace otra cosa que confirmar la tesis de que la expresión "título" que emplea la norma está restringida al documento o instrumento donde está vertido el acto o negocio jurídico concretado entre dos o más personas" (Sentencia de fecha 27 de octubre de 1994 en Pierre Tapia, octubre de 1994. pp. 127 a 128). Esto es, que el acto traslativo de la propiedad inmobiliaria que se somete al Registrador para su inscripción debe constar en un documento donde quede materializado el acto convenido entre las partes intervinientes.

propios del sistema registral (presunción de legitimación, fe publica registral e inoponibilidad de lo no inscrito), mientras que la anotación preventiva es un asiento temporal que determina efectos más reducidos y menos vigorosos (*infra*, Nº II, 6, A, B y C).

En función de lo anteriormente expuesto, se comprende que la anotación preventiva es un asiento de vigencia temporal que produce el efecto fundamental de enervar la eficacia protectora de la fe pública registral, puesto que en atención a la presunción legal de cognoscibilidad del Registro ningún tercero podrá alegar desconocimiento de los derechos y situaciones que son objeto de una anotación preventiva en el Registro Inmobiliario. Sus adquisiciones quedan, pues, sujetas al derecho del anotante (*infra*, Nº II, 6, B).

Desde luego, cuando se ha dictado una prohibición o una restricción al poder de disposición de un determinado bien inmueble, la respectiva anotación preventiva asegura la efectividad de la medida cautelar o ejecutiva dictada por la autoridad judicial competente.

3. FUNDAMENTO LEGAL

De acuerdo con *el Código Civil*, deben registrarse las siguientes *demandas*:

1º.- La acción pauliana, la demanda de simulación, la demanda de rescisión por causa de lesión, la acción de revocación de las donaciones por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos o descendientes del donante y la demanda de resolución de la permuta en caso de evicción (Código Civil, 1921, numeral 2º). La declaratoria con lugar de alguna de estas acciones no perjudica las adquisiciones efectuadas por terceros que hayan registrado su título con anterioridad al registro de la demanda (Código Civil, artículos 1.280, 1.281, 1.350 y 1.466 y 1.562).

2º.- La demanda de separación de bienes entre los cónyuges (Código Civil, artículo 176). Los efectos de la sentencia que declara con lugar la separación de bienes entre los cónyuges se retrotraen a la fecha del registro de la demanda (Código Civil, artículo 177).

3º.- La demanda de nulidad de los actos de disposición de los bienes de la comunidad conyugal realizados por un cónyuge sin el necesario consentimiento del otro cónyuge (Código Civil, artículo 170). En el caso de que se declare la nulidad del acto, quedan a salvo los derechos de los terceros de buena fe que hayan registrado su título con anterioridad al registro de la demanda de nulidad (art. 170).

Igualmente, según el Código Civil, el decreto de *embargo ejecutivo de bienes inmuebles* está sujeto a registro (Código Civil, artículo 1.921, numeral 1º).

De acuerdo con *la LRPN*, deben anotarse provisionalmente en el Registro Inmobiliario, "las demandas y medidas cautelares sobre la propiedad de bienes y derechos determinados, y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales, o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles".

No obstante la desafortunada redacción de la norma transcrita, se deben anotar provisionalmente[8] en el Registro Inmobiliario (anotación preventiva), en primer lugar, *todas las demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles así como aquellas relativas a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real inmobiliario.*

En segundo lugar, de manera general, la LRPN ordena la anotación provisional de *las medidas cautelares y "cualesquiera otras" sobre la propiedad y derechos inmobiliarios* (LRPN, artículo 42).

Por tanto, de acuerdo con la LRPN deben efectuarse las siguientes anotaciones preventivas:

1º.- Anotación de demandas relativas a la propiedad de bienes inmuebles y de aquellas relativas a la constitución, declaración, modificación y extinción de cualquier derecho real inmobiliario.

Aunque no lo diga la ley, creemos que declarada con lugar la sentencia en el juicio correspondiente, lo declarado en la sentencia en relación con la propiedad o la titularidad de un derecho real, será oponible frente a terceros con eficacia retroactiva desde la fecha de la respectiva anotación provisional (*infra*, Nº III, 5, A).

2º.- Anotación de medidas cautelares sobre bienes inmuebles.

Es decir, son objeto de anotación preventiva la prohibición de enajenar y gravar y el secuestro sobre bienes inmuebles a cuyo efecto, de acuerdo con el Código de Procedimiento Civil, acordada la prohibición de enajenar y gravar, la autoridad judicial debe oficiar al Registrador competente a los fines de que no protocolice ningún documento de enajenación o de gravamen relativo al inmueble afectado por la medida (Código de Procedimiento Civil, artículo 600). Por su parte, el artículo 605 *ejusdem* establece que la parte a cuyo favor se haya expedido el decreto de secuestro podrá hacerlo protocolizar en la respectiva oficina de Registro.

---

8 Obsérvese que la LRPN se refiere a la *anotación provisional* de dichas demandas en el Registro Inmobiliario lo que implica la existencia de un asiento registral especial con características propias y distintas de la *inscripción* que alude el artículo 176 del Código Civil y de la *nota marginal* a que se refiere el numeral 2º del artículo 1.921 *ejusdem*, lo que no obsta a que la anotación provisional se haga constar, además, en una nota colocada al margen de la inscripción a la que aquella se refiera (Código Civil, artículo 1.926).

Desde luego, si la autoridad judicial en ejercicio del poder cautelar general que le confiere el parágrafo primero del artículo 588 del Código de Procedimiento Civil dictare medida preventiva que afecte en cualquier forma a un bien inmueble inscrito en el Registro, dicha medida deberá ser, igualmente, objeto de anotación preventiva a cuyo efecto la autoridad judicial oficiará lo conducente al Registrador Inmobiliario del lugar de la situación del inmueble afectado por la medida.

3º.- Anotación de embargo decretado sobre bienes inmuebles en juicio ejecutivo, de ejecución de hipoteca o en procedimiento de ejecución de sentencia (LRPN, artículo 42 y Código Civil, artículo 1.921, ordinal 1º), a cuyo efecto el juez participará de oficio el embargo al Registrador del lugar de la situación del inmueble con indicación de sus linderos y demás circunstancias que lo determinen distintamente a fin de que se abstenga de registrar cualquier acto de enajenación o de gravamen sobre el inmueble embargado (Código de Procedimiento Civil, artículos 535, 634 y 661).

De acuerdo con la descripción legal de las situaciones jurídicas objeto de anotación preventiva, la misma puede referirse a una mera pretensión que una persona tenga o crea tener, sobre un determinado derecho. Así ocurre, por ejemplo, cuando se anota preventivamente una demanda en que se ejercite una pretensión real: el anotante es simplemente una persona que ha intentado una demanda; pero esta persona puede ser o no ser titular del derecho anotado, lo que quedará establecido en la sentencia que recaiga en el juicio respectivo.

En otras ocasiones, la anotación preventiva se refiere a situaciones que si bien no constituyen un derecho real *stricto sensu* (aunque en algunos casos la eficacia se le acerca mucho), tienen trascendencia jurídico-real, como ocurre cuando se trata de un embargo ejecutivo sobre un bien inmueble que queda completamente afectado al procedimiento de ejecución que se tramita.

Las situaciones antes descritas tienen en común que se trata de situaciones con una eficacia transitoria, lo que justifica la protección temporal y de efectos menos intensos que los efectos registrales que determina el asiento de inscripción[9].

Obsérvese que para describir las situaciones objeto de anotación preventiva, la LRPN se valió de una fórmula muy general ("cualesquiera otras demandas y medidas sobre la propiedad o derechos reales inmobiliarios"); mientras que en la enumeración legal de los actos sometidos a inscripción la ley fue excesivamente prolija y detallada (LRPN, artículo 43).

9 LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís: *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Dykinson. Madrid, 2001. p. 219. En igual sentido, GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y DEL POZO CARRASCOSA, Pedro: *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales. Madrid, 2000. p. 157.

Este enfoque constituye un defecto evidente de técnica legislativa. En otros ordenamientos registrales de muy buena factura se procede a la inversa lo que, a nuestro modo de ver, es lo correcto puesto que para describir la aptitud de un derecho para ser objeto de inscripción basta con hacer referencia al concepto genérico de derecho real; por lo cual, es suficiente con declarar, en forma general, que toda modificación en las titularidades reales de un bien inmueble debe ser inscrita. En cambio, en atención a la variedad de situaciones que pueden afectar a un bien inmueble o a un derecho real inmobiliario o tener proyección sobre el mismo, el legislador debe ser más minucioso en la enumeración de los supuestos objeto de anotación preventiva, así como en su regulación y consecuencias jurídicas[10].

4. CARACTERES

La anotación preventiva es de carácter transitorio y accesorio. Además, tiene origen jurisdiccional y el Registrador tiene que acatar la orden judicial de anotación provisional.

A) Transitoriedad

La anotación preventiva es un asiento de carácter transitorio. Tiene una vigencia temporal. En esto se diferencia de la inscripción que está destinada a perdurar. La anotación preventiva está normalmente sometida a un plazo de caducidad.

---

10 El Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario preparado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes y publicado en la Revista Nº 53 del entonces Ministerio de Justicia en 1.965 (PLRI) en una forma técnicamente más acertada establecía, de manera general, que debían inscribirse en el Registro Inmobiliario los títulos en los que conforme a la ley, se constituya, declare, reconozca, transmita, modifique o extinga, de una manera inmediata, la propiedad o cualquier otro derecho real sobre los bienes inmuebles (artículo 40) y contenía una enumeración y una regulación mucho más detallada de las anotaciones preventivas. De acuerdo con el artículo 56 del proyecto, además de la anotación preventiva de demanda referente a bienes inmuebles o derechos reales inmobiliarios y a la de embargo ejecutivo sobre bienes inmuebles, estaban sometidas a anotación preventiva las demandas de incapacidad o de declaración de quiebra o concurso y aquellas en las que se solicite la declaración de ausencia o fallecimiento del ausente; y según el artículo 58 *ejusdem*, podían solicitar la anotación preventiva de sus respectivos derechos: 1º) los herederos respecto al derecho hereditario, 2º) el legatario de bienes inmuebles o de derechos reales de naturaleza inmobiliaria, respecto de dichos bienes o derechos y 3º) el presentante de un título cuya inscripción no pueda efectuarse por adolecer de alguna falta del mismo (defecto subsanable).

Empero, esto no quiere decir que el *derecho anotado* sea un derecho transitorio o temporal, puesto que *la duración temporal del asiento* no tiene nada que ver –por lo menos, en principio– con *la duración temporal del derecho*. Así, los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles cuya duración exceda de cinco años o los derechos reales de usufructo que tienen un plazo de vigencia limitado están sometidos a inscripción (Código Civil, artículo 1.920 (numerales 2º y 5º) y LRPN, artículo 43); en cambio, una demanda de propiedad que intente el verdadero propietario de un bien inmueble es objeto de anotación preventiva. Con esto queremos poner de relieve que la inscripción tiene, en si misma, una duración indefinida, y puede ser perpetua, según cual sea el contenido del derecho que publique; en cambio, la anotación preventiva es, en sí misma, temporal, y no puede perpetuarse sea cual sea el derecho que contenga[11].

B) Accesoriedad

El asiento de anotación preventiva requiere de una inscripción a la cual se refiera y que le sirva de base. Así, por ejemplo, la anotación de un embargo o de un secuestro ha de verificarse respecto de un inmueble ya inscrito en el Registro.

C) Origen jurisdiccional

Para que pueda extenderse una anotación preventiva en el Registro Inmobiliario se requiere de una decisión judicial. Cuando se trata de la anotación de medidas preventivas o ejecutivas es evidente que se requiere de una orden de la autoridad judicial competente que decrete la medida en cuestión. Asimismo, cuando se trata de una anotación de demanda, no puede practicársela con la mera presentación al Registro de la copia de la demanda, aun cuando mediante su interposición pretendan ejercerse derechos reales sobre bienes inmuebles. Se requiere la resolución del juez que la ordene (*infra*, Nº III, 6).

D) El Registrador tiene que acatar la orden judicial de anotación preventiva

Si bien la anotación preventiva requiere una orden judicial, la regla es que el Registrador no puede negarse a cumplir la decisión de la autoridad judicial que ordene efectuar la anotación. Sin embargo, en ejercicio de su función calificadora (LRPN, artículos 38 y 40), en determinados casos el Registrador podría rehusar la anotación, por ejemplo, si la anotación preventiva se refiere al inmueble de una persona que no

---

11 GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier y DEL POZO CARRASCOSA, Pedro: *op. cit.* p. 153.

aparezca como demandada en el respectivo proceso o cuando el bien objeto de la anotación no se encuentre debidamente identificado.

5. CONTENIDO DE LA ANOTACIÓN

La LRPN no indica las menciones que debe contener el asiento de anotación preventiva, sino que deja al Reglamento la determinación de las mismas (LRPN, artículo 35).

Las circunstancias que deberá contener el asiento de anotación deben ser las mismas que en el asiento de inscripción, con algunas peculiaridades según el tipo de anotación. Así, por ejemplo, en el caso de la anotación preventiva de embargo, el asiento deberá expresar además de las circunstancias generales, el juicio que originó el embargo y el importe de la obligación.

Desde luego, no podrán los Registradores practicar anotaciones preventivas cuando de los documentos en virtud de los cuales deban extenderse las mismas, no pueda obtenerse conocimiento del inmueble, del derecho anotable o de la persona a quien afecte la anotación. En la práctica, en estos casos los Registradores ofician a la autoridad judicial que decretó la medida solicitándole la aclaratoria correspondiente.

6. EFECTOS DE LA ANOTACIÓN

Son fundamentalmente los siguientes: La anotación preventiva impide la eficacia protectora de la fe pública registral para el tercer adquirente; en principio, los inmuebles o derechos reales inmobiliarios objeto de anotación pueden ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación y, por último, la anotación no hace presumir que el derecho anotado exista ni que su titular sea el anotante.

Pasamos a referirnos a cada uno de estos efectos.

A) La anotación preventiva impide la eficacia protectora de la fe pública registral para el tercer adquirente

El efecto fundamental de la anotación preventiva consiste en enervar el posible juego de la fe pública registral para el tercer adquirente, puesto que le impide alegar desconocimiento frente a lo que consta en la anotación[12].

---

12 DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio: *Sistemas de Derecho Civil*. Vol. III. Editorial Tecnos S.A. Madrid, 1998. p. 343.

En razón del principio de fe pública registral, el tercer adquirente de buena fe que inscribe su título se encuentra a cubierto de las impugnaciones y ataques que provengan de quienes no hayan inscrito su derecho o lo hayan hecho con posterioridad (Registro Íntegro: Lo no inscrito no perjudica al que inscribe. Eficacia negativa o preclusiva de la publicidad registral).

Pero, adicionalmente, el tercer adquirente de buena fe que inscribe su título, en virtud de la eficacia protectora de la fe pública registral, será mantenido en su adquisición, aunque el derecho o la titularidad de su *tradens* sea nulo o anulable o resulte anulado, resuelto, rescindido, revocado o desvirtuado por el ejercicio exitoso de las correspondientes acciones de impugnación, siempre que tales acciones o los vicios o irregularidades que afecten la titularidad del *tradens* no consten expresamente en el Registro (Registro Exacto: Presunción positiva de veracidad. Eficacia sanante o convalidante de la publicidad registral).

La fe pública registral se configura como una presunción *juris et de jure* de exactitud e integridad de los asientos del Registro a favor del tercer adquirente de buena fe. Por tanto, quien adquiere la propiedad u otro derecho real sobre un bien inmueble, fundándose de buena fe sobre una inscripción del Registro, será mantenido en su adquisición, puesto que los vicios o defectos que afectan la titularidad del transferente no alcanzan a afectar la adquisición del tercero sub-adquirente, lo que constituye la presunción positiva de veracidad de los asientos registrales que supone una excepción a los principios *resoluto iure dantis resolvitur ius accipientis* y *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*[13].

El principio de fe pública registral se fundamenta en la necesidad de proteger la seguridad del comercio inmobiliario. Para proteger de toda posibilidad de impugnación las adquisiciones que efectúen los terceros que adquieren confiados en los datos que exteriorice el Registro, la ley reputa completo, exacto e incontrovertible en beneficio de estos terceros el contenido de los asientos registrales, aunque no concuerden con la realidad jurídica.

En Venezuela la fe pública registral encuentra su base legal en el Código Civil (artículos, 1.922 y 1924)[14] y en la LRPN, (artículos 13, 23 y 42)[15].

---

13 URDANETA FONTIVEROS, Enrique: *op. cit.* pp. 779 y ss.

14 Para un análisis de la eficacia positiva y negativa de la fe pública registral en el Código Civil venezolano, véase MÉLICH-ORSINI, José: La Eficacia de la Impugnación de un Acto Registrado para los Terceros Subadquirentes (El artículo 1.922 del Código Civil Venezolano) en *Estudios de Derecho Civil*. Editorial Alva. Caracas, 1986. pp. 407 y ss.

15 Para un análisis de la consagración del principio de la fe pública registral en la LRPN, véase URDANETA FONTIVEROS, Enrique: *op. cit.* pp. 785 y ss.

Pues bien, la anotación preventiva impide que el tercer adquirente alegue a su favor la eficacia de la fe publica registral. Esto por cuanto la anotación, como indicamos poco antes, tiene precisamente por objeto prevenir o advertir a quien consulte el Registro acerca de la posible inexactitud de los asientos registrales o de la afectación de un bien inmueble a determinadas responsabilidades[16].

Como la anotación preventiva publica la existencia de situaciones jurídicas especiales que inciden sobre los bienes o derechos inscritos, su efecto fundamental consiste en evitar que el tercer adquirente alegue ignorancia de lo anotado con lo cual se evita la eficacia protectora de la fe publica registral. Debido a que las situaciones jurídicas que son objeto de anotación preventiva constan explícitamente en el Registro, en virtud del principio de la cognoscibilidad legal del contenido del registro, dichas situaciones se presumen conocidas y, por tanto, el tercer adquirente de la propiedad u otro derecho real inmobiliario inscrito no podrá alegar ignorancia o desconocimiento de lo anotado.

La anotación preventiva constituye así un aviso o llamada de atención que impide la eficacia protectora del principio de la fe pública registral[17]. Frente a una anotación preventiva, el tercer adquirente no podrá alegar la buena fe, porque el Registro le da un medio para que conozca la verdadera situación del inmueble o del derecho real inmobiliario que está adquiriendo y, por consiguiente, si bien la anotación preventiva no impide la adquisición, en virtud de que ella altera el posible juego de la fe pública del Registro, los derechos del anotante podrán hacerse efectivos sobre el inmueble o derecho adquirido por el tercero.

B) Los bienes y derechos reales a que se refiere la anotación, en principio, pueden ser enajenados o gravados, pero sin perjuicio del derecho de la persona a cuyo favor se haya hecho la anotación

La regla es que la anotación preventiva no coloca al bien o derecho inmobiliario fuera del comercio, pero determina que las adquisiciones que efectúen los terceros de los bienes o derechos que por la anotación preventiva constan registralmente como litigiosos (anotación preventiva de demanda), queden sujetos a las contingencias del juicio anotado. En caso de que la sentencia declare con lugar la demanda, los actos de enajenación o de gravamen que realice el demandado después de la anotación, no perjudican los derechos del anotante hechos valer en el juicio anotado. La sentencia que recaiga a favor del anotante será objeto de inscripción y determinará la cancelación

16 DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio: *op. cit.* Vol. III. p. 301.

17 *Cfr.* por todos ROCA SASTRE, Ramón Mª: *op. cit.* Tomo II. pp. 832 y ss.

de los asientos registrales correspondientes a actos de enajenación o de gravamen realizados con posterioridad a la anotación que colidan con la inscripción del fallo (*supra*, Nº III, 5, B). Por ejemplo, si se trata de la anotación de una demanda de nulidad de la transmisión de un bien inmueble, en virtud de la sentencia estimatoria las adquisiciones efectuadas por terceros durante el curso del juicio no impiden el registro del fallo[18]. Dicha sentencia será objeto de inscripción sin que lo impidan o condicionen asientos posteriores a la anotación, los cuales deberán ser objeto de cancelación.

La regla de que la anotación preventiva no sustrae al bien o derecho del comercio, por supuesto, no se aplica cuando se trata de una medida de prohibición de enajenar y gravar en cuyo caso no puede su titular disponer del inmueble anotado o del derecho a que se refiere la anotación con posterioridad a la fecha de la anotación. En efecto, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 600 del Código de Procedimiento Civil se considerarán nulas y sin efecto la enajenación o el gravamen que se hubieren protocolizado después de decretada y comunicada al Registrador la prohibición de enajenación y gravar [19].

Asimismo, en el caso de anotación de medida de embargo ejecutivo, los bienes sobre los que recae la medida quedan afectados a una carga o gravamen que impide la enajenación de dichos bienes (Código de Procedimiento Civil, artículos 535 y 549).

---

18 Desde luego, si el tercero está en posesión del bien a que se refiere la demanda anotada, el demandante para poder obtener la restitución del bien inmueble que se encuentra en manos del tercero tendrá que intentar la *acción reivindicatoria*, puesto que a nadie le está permitido hacerse justicia por sí mismo, según se establece en el artículo 271 del Código Penal.

19 Si bien la anotación preventiva de prohibición de enajenar o gravar impide la inscripción de *actos de enajenación o de gravamen* respecto del inmueble o derecho sobre el que haya recaído la anotación *que se realicen con posterioridad* a ésta, la situación no es clara por lo que respecta al registro de *actos basados en documentos de fecha cierta anteriores a la fecha de la anotación*. El artículo 52 (numeral 9º de la Ley de Registro Público de 1999) prohibía el registro de actos o documentos cuando mediara prohibición de enajenar o gravar emanada del juez competente, salvo que se tratara de actas judiciales de remate efectuados en ejecución de créditos hipotecarios o quirografarios, siendo necesario en ambos casos, que de las propias actas de remate apareciere que el crédito era legalmente exigible y que, además, constara en documento de fecha cierta anterior a la prohibición. En estos casos de excepción, la ley autorizaba al Registrador a inscribir el acto debiendo efectuar la participación correspondiente al juez que hubiere dictado la prohibición de enajenar o gravar.

La LRPN derogó la Ley de Registro Público de 1999. Empero, a nuestro modo de ver, bajo la vigencia de la nueva ley la anotación preventiva de una medida de prohibición de enajenar y gravar no impide el registro del acta judicial de remate efectuado en razón de créditos legalmente exigibles que consten en *documento registrado* (por ejemplo un crédito hipotecario) de fecha anterior a la anotación, puesto que aun cuando en tal caso el título es de fecha posterior a la anotación, es evidente que *se trata de una consecuencia natural de un acto ya inscrito antes de practicada la anotación* (*infra*, Nº III, 5, A).

Por tanto, el propietario de un bien inmueble o titular de un derecho real sujeto a una anotación de embargo no puede proceder a su enajenación o gravamen; la anotación de embargo pesa sobre tales bienes como una carga o gravamen, que impide legalmente su facultad dispositiva de dueño o titular.

C) La anotación no hace presumir que el derecho anotado exista ni que su titular sea el anotante.

A diferencia de lo que ocurre con el derecho inscrito que se presume que existe y que pertenece a su titular en la forma que determina el Registro, estas presunciones de existencia y de titularidad del derecho no se producen en relación con el derecho anotado.

Por otra parte, la anotación preventiva no altera la naturaleza del derecho anotado ni lo convierte en otro más fuerte. El adquirente de buena fe de un derecho anotado sólo adquiere éste derecho si realmente existía en la realidad jurídica[20].

Tratándose de un derecho real inmobiliario inscrito en el Registro, el adquirente de buena fe que inscribe su título adquiere el derecho aun cuando el titular registral que se lo transmite no sea el titular real (principio de fe pública registral). En cambio, cuando se trata de un derecho anotado en el Registro no ocurre lo mismo. El adquirente de buena fe de un derecho anotado solamente adquiere este derecho si realmente existía en la realidad jurídica. Por ejemplo, el adquirente de buena fe de un crédito con embargo a su favor no adquirirá el derecho anotado si la persona que se lo transfirió no era su titular.

7. EXTINCIÓN DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA

En Venezuela dos son las causas de extinción de la anotación preventiva: La conversión de la anotación preventiva en inscripción y la cancelación.

En otras legislaciones, las anotaciones preventivas, debido a su carácter esencialmente temporal, están sometidas a un plazo de caducidad, transcurrido el cual se extinguen. Curiosamente, la LRPN no establece plazos de caducidad para las anotaciones preventivas[21].

---

20 LA CRUZ-SANCHO, José Luis: *op. cit.* p. 221.

21 El Proyecto de Ley de Registro Inmobiliario elaborado por los profesores Antonio Moles Caubet y Ángel Cristóbal Montes publicado en la Revista Nº 53 del entonces Ministerio de Justicia en 1965 (PLRI) y al cual nos hemos referido en otras oportunidades establece que las anotaciones preventivas caducarán a los cuatro años (artículo 67), salvo los plazos de caducidad especiales previstos en el artículo 68. Se faculta, además, al Registrador para declarar la caducidad de oficio mediante nota marginal, al comprobar la existencia de una causal de caducidad.

A) La conversión de la anotación en inscripción

Las anotaciones preventivas son asientos transitorios. La anotación preventiva se convertirá en inscripción cuando la persona en cuyo favor se la practicó adquiera definitivamente el derecho anotado. Por ejemplo, una anotación preventiva de demanda, si ésta es declarada con lugar, determina la inscripción de la sentencia.

Los efectos de la inscripción se retrotraen a la fecha de la anotación (*infra*, Nº III, 5, A).

La conversión de la anotación preventiva en inscripción, por supuesto, determina la extinción de la anotación, siendo competente para ordenarla el juez o tribunal de la causa.

B) La cancelación

Procede la cancelación de la anotación preventiva:

1º) Cuando por sentencia definitivamente firme y ejecutoriada fuese declarada sin lugar la demanda anotada.

2º) Si se produjere la perención de la instancia o el desistimiento.

3º) Cuando en el juicio ejecutivo, de ejecución de hipoteca o ejecución de sentencia se mandare levantar el embargo o se adjudicare en remate judicial el inmueble anotado.

4º) En el caso de que se mandare suspender el secuestro, la prohibición de enajenar y gravar o la medida cautelar innominada sobre el inmueble anotado, por decisión de la autoridad judicial competente.

En todo caso corresponde al juez o tribunal de la causa ordenar la cancelación de la anotación.

III LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA

1. Concepto

La anotación preventiva de demanda es un asiento registral que publica el hecho de que se ha interpuesto una demanda judicial que contiene una pretensión que versa sobre la propiedad de un bien inmueble o sobre cualquier derecho real inmobiliario.

A través de la anotación preventiva de demanda se persigue, por tanto, hacer pública una situación litigiosa que puede afectar a una titularidad real previamente inscrita.

2. CONSAGRACIÓN LEGAL

El artículo 42 de la LRPN prescribe:

> Anotaciones provisionales
> Se anotarán las demandas y medidas cautelares sobre la propiedad de bienes y derechos determinados, y cualesquiera otras sobre la propiedad de derechos reales, o en las que se pida la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

La precitada disposición legal ordena la anotación provisional de toda demanda relativa a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real inmobiliario.

Por otra parte, como indicamos poco antes, de acuerdo con el Código Civil, deben registrarse la acción pauliana, la demanda de simulación, la demanda de rescisión por causa de lesión, la acción de revocación de las donaciones por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos o descendientes del donante, y la demanda de resolución de la permuta en caso de evicción (Código Civil, artículo 1.921, numeral 2º). Asimismo, debe registrarse la demanda de separación de bienes entre los cónyuges así como la de nulidad de los actos de disposición de bienes comunes llevados a cabo por uno de ellos sin el necesario conocimiento del otro (Código Civil, artículos 176 y 170).

3. FINALIDAD

Desde el punto de vista registral, la anotación preventiva de demanda es un instrumento de publicidad registral acerca de la existencia de una causa de posible ineficacia de lo que figura inscrito en el Registro. Constituye un medio de hacer constar en el Registro las posibles causas de nulidad, resolución, rescisión, revocación, reducción, o de cualquier otra clase de ineficacia de una titularidad inscrita[22]. Se persigue, pues, mediante la anotación preventiva de demanda hacer pública la existencia de un juicio en el que se ventilará una eventual causa de ineficacia que

---

22 MONTES REYES, Amalia: La Anotación Preventiva de Demanda como Manifestación de la Justicia Preventiva en *El Sistema de Medidas Cautelares*. Ediciones Universidad de Navarra. Pamplona, 1974. p. 228.

podrá afectar o repercutir sobre una titularidad real o acto adquisitivo de quien figure inscrito en el Registro como propietario o titular de un derecho real inmobiliario.

Desde el punto de vista procesal, la anotación preventiva de demanda constituye una medida encaminada a asegurar la eficacia de la ejecución de la sentencia en las mismas condiciones o circunstancias en que se encontraba el inmueble o derecho inscrito al momento de la interposición de la demanda[23]. Así, esta anotación, desde el punto de vista procesal, se asemeja a una medida cautelar dirigida a asegurar las resultas del juicio.

La finalidad de la anotación preventiva es eliminar los obstáculos que pueda suscitar el juego protector de la fe pública registral a la ejecución de la sentencia que declare con lugar la demanda anotada. De no publicarse la demanda mediante su oportuna anotación provisional –ni, por ende, las posibles causas de ineficacia que puedan repercutir en la titularidad de quien figure como propietario o titular de un derecho inscrito según el Registro–, el tercero de buena fe que adquiera del demandado durante el juicio, la propiedad o el derecho inscrito e inscriba su adquisición quedará amparado por el principio de la fe publica registral considerándosele incontrovertiblemente propietario, con lo cual se haría nugatoria la ejecución de la sentencia.

En cambio, al hacerse constar en el Registro, mediante la oportuna anotación provisional de la demanda, las posibles causas de ineficacia o de afectación de la titularidad del transmitente se evita que entre en juego el principio de la fe pública registral, puesto que los terceros sabrán que están adquiriendo un bien litigioso y que, por tanto, sus adquisiciones quedarán subordinadas a los derechos del anotante[24].

La anotación preventiva de demanda constituye una verdadera *prenotación registral* que mantiene el *status quo*, o sea la situación registral existente al momento de la anotación. Es decir, la anotación de la demanda en el Registro asegura, en beneficio del anotante, la retroacción de los pronunciamientos de la sentencia a la fecha de la respectiva anotación (*infra*, Nº III, 5, A), con lo cual se le asegura al demandante la efectividad de la sentencia, puesto que éste podrá inscribir su titularidad sin que lo afecten los derechos adquiridos por terceros durante el transcurso del juicio.

De esta forma, la anotación de demanda constituye el medio puesto a disposición del demandante para evitar que durante el proceso se produzca, en virtud de la eficacia protectora de la fe pública registral, la adquisición *a non domino* por un tercero del derecho sobre el que versa la anotación.

---

23 ROCA SASTRE, Ramón Mª: *op. cit.* Tomo II. p. 850.

24 En tal sentido, Dominici afirma: "El objeto del registro en estos casos es impedir al propietario que enajene la cosa litigiosa, y que si la enajena pueda ser perseguida por el acreedor en manos de cualquier poseedor". (DOMINICI, Aníbal: *op. cit.* Tomo IV. p. 353).

En síntesis, desde el punto de vista registral, la anotación preventiva de la demanda permite enervar la eficacia protectora de la fe pública registral por cuanto da a conocer a los terceros las posibles causas de ineficacia o de afectación de la titularidad del transmitente; desde el punto de vista procesal, la anotación preventiva de la demanda conecta al Registro Inmobiliario con el proceso y tiene por objeto asegurar el cumplimiento de la sentencia no sólo respecto del actor o demandado, sino además frente a los terceros que hubiesen adquirido o inscrito algún derecho durante el transcurso del juicio, puesto que la anotación de demanda determina que no será necesario un nuevo procedimiento judicial para que frente a ellos pueda hacerse valer la sentencia y lograrse su inscripción (*infra*, Nº III 5.B).

4. ÁMBITO DE LA ANOTACIÓN PREVENTIVA DE DEMANDA: DEMANDAS ANOTABLES

Según el artículo 42 de la LRPN, son objeto de anotación preventiva en el Registro Inmobiliario, las demandas sobre la propiedad de bienes inmuebles o sobre la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real sobre inmuebles.

Dada la finalidad que se persigue a través de la anotación preventiva, es necesario referir dicha anotación a toda demanda que se interponga en ejercicio de una acción (*rectius*: pretensión) real[25] o personal[26] que pueda conducir a un acto registrable respecto de un bien inmueble o de un derecho real inscrito en el Registro Inmobiliario.

El derecho que se reclama debe ser real e inmobiliario; por tanto, no son objeto de anotación preventiva los interdictos que solamente se refieren a la posesión[27].

En cambio, es indiferente que la naturaleza de la acción que se ejercite en juicio sea real o personal. Lo importante es que la acción verse sobre un bien inmueble. En este sentido, son objeto de anotación preventiva, tanto una acción reivindicatoria

---

25 Se entiende por *acción real* aquella en que se pretende un señorío jurídico sobre un objeto, esto es, aquella en la que se hace valer un derecho real. Por supuesto, la acción siempre debe referirse a la cosa (*res*) sobre la que recae el derecho. De ahí el nombre de acción real (*actio in rem*). (ZAMBRANO VELASCO, José Alberto: *Teoría General de la Obligación*. Caracas, 1985. p. 35).

26 Se entiende por *acción personal* aquella en que se pretende el cumplimiento de una prestación a que está obligado un sujeto. La acción personal se confiere *in personam*, es decir, contra una persona determinada, que se encuentra especialmente obligada para con el titular del derecho, es decir, en relación con el deudor (*Ibidem*).

27 En el mismo sentido, véase GÓMEZ GÁLLIGO y DEL POZO CARRASCOSA: *op. cit.* p. 159.

como una acción personal *ex contractu* dirigida a la transmisión de la propiedad o a la constitución, declaración, etc. de un derecho real sobre un bien inmueble[28]. En fin, son anotables las acciones reales y las personales con trascendencia real, esto es, aquellas que tienen eficacia real sobre bienes inmuebles inscritos[29].

Así, son objeto de anotación preventiva cuando versan sobre bienes inmuebles, entre otras, la acción reivindicatoria, la acción negatoria, la acción confesoria, la acción de deslinde, la acción de declaración de certeza del derecho de propiedad o de otros derechos reales inscritos en el Registro Inmobiliario, la acción declarativa de propiedad por prescripción adquisitiva, la acción pauliana, la acción de retracto legal, la acción de cumplimiento de una promesa de venta de un bien inmueble, la acción planteada en ejercicio del derecho de retracto arrendaticio, la acción de nulidad o ineficacia del testamento cuando versa sobre bienes inmuebles, la acción por reclamación de gastos comunes de inmuebles adquiridos en propiedad horizontal, la

---

28 El artículo 42 de la LRPN se inspiró en el artículo 42 (numeral 1º) de la Ley Hipotecaria Española según el cual: "Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 1º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real...".En España, la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante Resolución del 29 de marzo de 1954 dejó establecido que "la anotación de demanda debe practicarse cuando la acción ejercitada se enderece a obtener una modificación jurídico-real e incluso en determinadas circunstancias al ejercerse acciones personales con trascendencia real". La doctrina española virtualmente unánime, en atención a la flexible redacción del texto legal, admite la anotabilidad de las demandas en que se ejerciten acciones (*rectius*: pretensiones) reales y personales con eficacia real. (*Cfr.* por todos ESPINOSA INFANTE, José Miguel: *Manual de Derecho Hipotecario.* Editorial CEP. Madrid, 2001. p. 402). Nos parece que este criterio puede perfectamente aplicarse en Venezuela en atención a la redacción del artículo 42 de la LRPN y a la finalidad perseguida por el legislador con la anotación preventiva de demanda.

29 Rengel Romberg advierte la naturaleza personal de las acciones de nulidad, resolución, revocación, o rescisión de actos por los que se transmitan bienes o derechos inmobiliarios cuando afirma: "En cuanto a las *acciones de nulidad de transmisiones inmobiliarias*, y en general, en todas aquellas que tienen por objeto la restitución de un inmueble como consecuencia de la declarada resolución, rescisión o nulidad del contrato de transmisión, nos parece clara su naturaleza *personal*, toda vez que el objeto de la demanda es una relación de obligación y la restitución del inmueble no es sino la consecuencia, *ex lege*, de la declarada nulidad, resolución o rescisión de la relación misma, de modo que no puede considerarse prevalente el derecho real sobre el derecho personal a la restitución." (RENGEL ROMBERG, Arístides: *Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano.* Vol. I. Editorial Ex Libris. Caracas, 1.991. p. 299). Por nuestra parte, pensamos que dichas acciones son, por una parte, acciones personales por cuanto solamente afectan a las partes de una determinada relación jurídica (comprador-vendedor, donante-donatario, acreedor-deudor, etc.), pero por otra parte, cuando con ellas se persigue un efecto restitutorio, dichas acciones tienen vocación o llamada al derecho real (*ius ad rem*), porque ellas tienden a conseguir los bienes para que sean restituidos. Por lo cual, tienen trascendencia jurídico-real y, por tanto, deben ser objeto de anotación *ex* artículo 42 de la LRPN.

interposición de un recurso de amparo que afecte bienes inmuebles, la demanda de nulidad de hipoteca, la acción de nulidad o cancelación de un asiento registral, la demanda de ejecución de hipoteca, la demanda de nulidad del matrimonio, de separación de bienes (o, en su caso, de cuerpos y de bienes) o de divorcio cuando puedan repercutir sobre los bienes inmuebles, el recurso de nulidad contra un laudo arbitral cuando incida sobre bienes inmuebles, la iniciación de un proceso de expropiación forzosa o de un proceso urbanístico[30].

La enumeración anterior es, por supuesto, meramente enunciativa puesto que conforme a lo antes expuesto, son objeto de anotación todas las acciones reales y las personales con trascendencia real sobre bienes inmuebles inscritos en el Registro Inmobiliario. En cambio, no son objeto de anotación las demandas judiciales en las que se ejercite una acción meramente personal, que no pueda conducir a una modificación jurídico-real sobre bienes inmuebles o sobre derechos reales inmobiliarios como, por ejemplo, una acción de cobro de bolívares.

5. Efectos de la anotación preventiva de demanda

La anotación preventiva de demanda incide en las adquisiciones efectuadas por terceros después de la anotación. Además, de declararse con lugar la demanda anotada, el anotante podrá obtener el registro de la sentencia recaída a su favor sin que puedan impedirlo o condicionarlo otros asientos registrales que deriven de adquisiciones efectuadas con posterioridad a la anotación.

Pasamos a analizar cada uno de estos efectos.

A) Las adquisiciones efectuadas por terceros con posterioridad a la anotación no perjudican el derecho del anotante reclamado en el juicio sobre el cual versa la demanda anotada

Como indicamos poco antes, los bienes inmuebles o derechos reales sobre los que versa la anotación preventiva de demanda pueden ser objeto de enajenación o gravamen, pero dichos actos se realizan sin perjuicio del derecho de las personas que hayan obtenido la anotación. Por su propia naturaleza y por el objetivo que se persigue mediante la anotación, es lógico que una vez practicada la misma, los actos de

30 Aun cuando se trate, en estos dos últimos casos, de expedientes que se originan en sede administrativa, creemos que por su trascendencia jurídico-inmobiliaria deben ser objeto de anotación en el Registro Inmobiliario.

disposición realizados por el demandado no puedan perjudicar los derechos del anotante. Por tanto, aun cuando la anotación de la demanda no impide que el titular del derecho sujeto a la demanda lo enajene o lo grave, extendida la anotación, los actos de disposición efectuados posteriormente por el demandado que versen sobre el inmueble o derecho anotado, no afectan el derecho que obtenga a su favor el anotante en virtud del fallo. Quienes adquieren derechos sobre el inmueble a que se refiere la demanda anotada, deben saber que adquieren *bienes litigiosos* y que, por tanto, su adquisición queda sujeta a las resultas del juicio que publica la anotación[31].

La decisión que recaiga en el juicio iniciado mediante la demanda objeto de anotación deberá registrarse *ex* artículos 1.922 del Código Civil y 43 de la LRPN; y los efectos de la indicada decisión se retrotraen a la fecha de la anotación preventiva de la demanda (tal retroacción, pues, no podría producirse de no haberse efectuado dicha anotación)[32]. Además, el registro de la sentencia no perjudica los derechos adquiridos por terceros sobre los bienes o derechos reales inmobiliarios anotados, con anterioridad a la anotación preventiva de la demanda.

En el *Derecho venezolano*, a diferencia de lo que sucede en otros ordenamientos registrales[33], la ley no señala de manera total y general estos efectos de la anotación preventiva de la demanda, sino que los mismos aparecen indicados para casos concretos y específicos en diversas disposiciones del Código Civil; por lo que hay que proceder a su formulación inductiva con base en la interpretación concordada y sistemática de los textos legales. En efecto, si bien el artículo 42 de la LRPN no señala expresamente las consecuencias que determina la anotación preventiva de la demanda, los efectos indicados derivan del fundamento y de la razón de ser de este asiento.

En virtud del principio de la cognoscibilidad legal del Registro[34], la anotación preventiva de demanda hace del conocimiento de los terceros las contingencias del

---

31 *Cfr.* por todos ROSA SASTRE, Ramón Mª: *op. cit.* Tomo II. p. 858. En la doctrina nacional, véase DOMINICI, Aníbal: *loc. cit.*

32 El registro de la sentencia determina la cancelación de la anotación preventiva de la demanda a que aquella se refiera y procede, entonces, la conversión de la anotación preventiva de la demanda en inscripción definitiva (*supra*, Nº II, 7, A).

33 Así, a titulo de ejemplo, el artículo 70 de la Ley Hipotecaria Española: "Cuando la anotación preventiva de un derecho se convierta en inscripción definitiva del mismo, surtirá ésta sus efectos desde la fecha de la anotación". Asimismo, el artículo 252 de la Ley Orgánica de Tribunales Argentina: "Cuando la anotación preventiva se convierte en inscripción definitiva, surte efectos desde la fecha de la anotación". El PLRI, de muy buena factura, sí establecía claramente los efectos retroactivos a partir de la fecha de la anotación, de la sentencia recaída a favor del anotante en los siguientes términos: "La anotación preventiva podrá convertirse en inscripción, con efectos desde la fecha de aquella cuando la persona, a cuyo favor estuviera constituida, adquiera definitivamente el derecho anotado" (art. 64).

34 El artículo 50 de la LRPN consagra una presunción *iuris et de iure* de conocimiento de lo publicado por el *Registro Mercantil* en los siguientes términos: "La inscripción de un acto en el Registro

litigio entablado sobre el bien o derecho inmobiliario inscrito; por lo cual, los terceros adquirentes legalmente impuestos de esta situación, tienen que saber que adquirieron derechos litigiosos y que, por tanto, su adquisición no puede redundar en perjuicio de las pretensiones hechas valer judicialmente por el demandante en el pleito cuya demanda ha sido objeto de anotación preventiva.

La retroacción a la fecha de la anotación de los efectos de la sentencia que declara con lugar la demanda anotada se desprende del contenido de las normas del Código Civil que imponen el registro de las demandas que afectan la propiedad de un bien inmueble o la titularidad de un derecho real inmobiliario inscrito. En efecto, el artículo 1.921 (numeral 2º) del Código Civil establece que deben registrarse, para los efectos legales establecidos por la ley, las demandas a que se refieren los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562, es decir, deben registrarse, a los fines legales consiguientes, la acción pauliana, la demanda de simulación, la demanda de rescisión por causa de lesión, la acción de revocación de las donaciones por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos o descendientes del donante y la demanda de resolución de la permuta en caso de evicción. Igualmente, según el Código Civil deben registrarse la demanda de separación de bienes entre los cónyuges (articulo 176), así como la demanda de nulidad de los actos de disposición de los bienes de la comunidad conyugal realizados por uno de los cónyuges sin el necesario consentimiento del otro (artículo 170).

Ahora bien, en todos estos casos, de acuerdo con el Código Civil, la sentencia que declara con lugar cualquiera de estas acciones no produce efectos en perjuicio de terceros que hayan adquirido derechos sobre los inmuebles con anterioridad al registro de la demanda en cuestión; lo que quiere decir, que la sentencia retrotrae sus efectos a la fecha del registro de la demanda; por lo cual, *las adquisiciones efectuadas por terceros con posterioridad al registro de la demanda quedan sujetas al derecho del anotante.*

Mercantil y su posterior publicación, cuando ésta es requerida, crea una presunción *iuris et de iure* sobre el conocimiento universal del acto inscrito." Aun cuando en materia de *Registro Inmobiliario*, la LRPN no consagra expresamente una disposición semejante, la necesidad de la cognoscibilidad legal que implica que el contenido del Registro se presume conocido por todos, es tan evidente que ha de considerarse como proclamada por una norma implícita de la ley . En tal sentido, Mélich-Orsini se refiere a "la presunción legal irrefragable... de que el registro de un acto que la ley ordena inscribir hace del conocimiento público tal acto, y de que los actos no transcritos se presumen en cambio ignorados por los terceros." (MÉLICH-ORSINI: José: *Doctrina General del Contrato*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas, 1997 y Marcial Pons, Librero - Editor. Madrid. p. 875). En relación con la presunción de conocimiento del contenido del Registro, véase Sentencia de la Sala de Casación Civil de la antigua Corte Suprema de Justicia de fecha 9 de agosto de 1983 en Ramírez & Garay: T. 83. pp. 435-438; sentencia de la misma Sala de fecha 14 de diciembre de 1983 en Ramírez & Garay: T. 84. pp. 534-539.

Entonces *¿por qué ordena la ley esta retroacción?*

Evidentemente, para asegurar que en caso de que se dicte sentencia estimatoria, se mantendrá en beneficio del actor, la situación registral existente para la fecha del registro de la demanda. En todos estos casos, el registro de la demanda si bien no impide la enajenación o gravamen del inmueble al cual se refiere la demanda, hace constar la existencia de una causa que fundamenta el ejercicio de alguna de las acciones enumeradas en las precitadas disposiciones legales que puede invalidar o afectar la titularidad del bien inmueble en cuestión. Es decir, antes del registro de cualquiera de estas demandas, la ley presume que el tercero adquiere ignorando la existencia de una causa que afecta el título de su causante. Por lo cual, salvo que el contenido de los asientos del Registro exteriorice de alguna otra forma esta situación, el tercero que adquiere con anterioridad a la fecha del registro de tales demandas se presume de buena fe y, por tanto, sus adquisiciones subsisten[35]. En cambio, si el tercero adquiere después del registro de la demanda ya no puede alegar desconocimiento. El sabe que adquiere un bien litigioso; conoce la circunstancia que fundamenta el ejercicio de alguna de las acciones enumeradas en los artículos 176, 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 del Código Civil y que puede desmoronar o afectar la titularidad de su *tradens* o la extensión de su derecho. Por tanto, su adquisición está sujeta al resultado del juicio a que se refieren tales demandas. El registro de la demanda determina en estos casos los límites dentro de los cuales pueden hacerse valer retroactivamente los efectos de la sentencia que declare con lugar la demanda anotada[36].

Ahora bien, como indicamos con anterioridad, son estas mismas razones las que han llevado al legislador a consagrar ahora la anotación preventiva de toda demanda relativa a la propiedad de bienes inmuebles o a la constitución, declaración,

---

35 Al respecto Sanojo expresa: "Ya se sabe cuál es el objeto con que se exige el registro en los casos que trae este artículo (art. 1.849, numeral 2º, del Código Civil de 1873, antecedente del artículo 1.921, numeral 2º, del Código Civil vigente). Cuando el donatario ha cometido un acto de ingratitud o cuando al donante le han nacido hijos legítimos, la donación es revocable; pero sería injusto destruir derechos adquiridos del donador por terceros que ignoraban que habían tenido lugar aquellos hechos. Por ello la ley los respeta, si han tenido nacimiento antes del registro de la demanda. Lo mismo ha de decirse de la rescisión y resolución de que hemos hablado, porque también se fundan en hechos que no pueden saber fácilmente los terceros... Del fin general a que tiende el sistema de publicidad se deduce que no hay necesidad de registrar la demanda de resolución por efecto de condición expresada en el título registrado, porque los terceros pueden imponerse en él de que la resolución es posible y averiguar si se ha cumplido o no el hecho que constituye la condición y proceder con pleno conocimiento de causa....". (SANOJO, Luis: *op. cit.* Tomo IV. pp. 377-378).

36 Sanojo, en tal sentido, afirma: "El principio general en cuanto a las demandas que se mandan a registrar es que las causas de revocación, rescisión o resolución tienen efecto retroactivo, no en absoluto, sino con relación a los actos posteriores al registro de las mismas demandas". (*Ibidem*, p. 378).

etc. de cualquier otro derecho real inmobiliario. La LRPN persigue con la anotación preventiva de tales demandas, se insiste, hacer constar en el Registro las posibles causas de nulidad, resolución, revocación, reducción o de cualquier otra clase de ineficacia o de afectación de una titularidad inscrita. Por lo cual, el tercer adquirente no puede alegar desconocimiento de lo anotado; conoce que está adquiriendo un bien litigioso y que su adquisición queda, por tanto, igualmente, sujeta a las resultas del juicio. Siendo las razones las mismas, la solución también debe serlo. De allí que sea preciso concluir que quien adquiere después de la anotación lo hace sujeto al derecho a que se refiere la anotación.

Si en todos los casos en los cuales el Código Civil exige el registro de la demanda que afecta a bienes inmuebles, los efectos de la sentencia estimatoria determinan que se mantenga el *statu quo* o sea la situación registral existente al momento del registro de la demanda y que, por tanto, las adquisiciones efectuadas con posterioridad a dicho registro quedan sometidas a la resolución del juicio; se tiene entonces que, al imponer ahora la LRPN (artículo 42) la anotación preventiva de todas las demandas relativas a la propiedad de un bien inmueble o a la constitución, declaración, etc. de un derecho real inmobiliario, los efectos de la anotación preventiva de la demanda tienen que ser idénticos a los previstos en el Código Civil, esto es, que en el caso de enajenación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales inmobiliarios a que se refiere la anotación, dichos actos de disposición se realizan sin perjuicio del derecho de las personas que hayan obtenido la anotación de sus respectivas demandas (*eadem ratio legis*). Es decir, los derechos de los terceros adquirentes que deriven de actos efectuados con posterioridad a la fecha de la anotación de la demanda, quedan sometidos a las contingencias del juicio en curso y dichas adquisiciones no pueden afectar el derecho de la persona en cuyo favor se haya practicado la anotación[37].

---

37 Con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN, Mélich-Orsini se pronunció por una interpretación extensiva de los casos previstos en el ordinal 2º del artículo 1.921 del Código Civil. Esto por cuanto la eficacia retroactiva limitada a la fecha del registro de la demanda que determina la sentencia que declara con lugar la demanda en tales casos, constituye una excepción al principio de la plena eficacia retroactiva respecto de terceros de la sentencia; por lo que los casos contemplados en el precitado ordinal 2º del artículo 1.921 vendrían a constituir una excepción a la excepción, es decir, un "retorno limitado a la regla general", lo que hace procedente la analogía cuando exista la misma *ratio legis*. (MÉLICH-ORSINI: José: *La eficacia de la impugnación.... cit.* p. 486). Esta posición encontró consagración legal en el artículo 69 de la Ley de Registro Público de 1999 que permitía el registro en el Protocolo Primero de las oficinas subalternas de Registro de las copias de las demandas para interrumpir la prescripción y "surtir otros efectos legales". En el mismo sentido, véase HENRIQUEZ LAROCHE, Ricardo: *Medidas Cautelares (según el Nuevo Código de Procedimiento Civil)*. Centro de Estudios Jurídicos del Zulia. Maracaibo, 1988. p. 65.
A nuestro modo de ver, a partir de la entrada en vigencia de la LPRN *a fortiori* procede aplicar la analogía para retrotraer a la fecha de la anotación de la demanda relativa a bienes inmuebles

La consecuencia de todo lo anterior salta a la vista, puesto que el ordenamiento legal contemporáneo no está formado por normas jurídicas independientes las unas de las otras, sino que cada norma singular debe ser explicada en su integridad y por medio de las otras normas: cuando el artículo 42 de la LRPN ordena la anotación de toda demanda que se refiera a la propiedad o a la constitución, declaración, etc. de cualquier derecho real sobre bienes inmuebles, los casos singulares de retroacción de los efectos de la sentencia a la fecha del registro de la demanda previstos en el Código Civil, pasan a ser ahora manifestaciones particulares de un principio general según el cual las adquisiciones efectuadas por terceros con posterioridad a la fecha de la anotación quedan sujetas a las resultas del juicio que publique registralmente la anotación preventiva de la respectiva demanda. La anotación de la demanda fija anticipadamente los límites dentro de los cuales pueden asegurarse retroactivamente las consecuencias del fallo, puesto que su efecto es asegurar la efectividad de la retroacción de los pronunciamientos que contenga la sentencia favorable al anotante. Es ésta la razón de ser de la anotación de la demanda y lo que justifica su consagración legal.

Por lo anteriormente expuesto, la anotación preventiva de demanda que alude el artículo 42 de la LRPN opera como una verdadera *prenotación registral*[38] en el sentido de que "el derecho anotado no puede ser destruido ni disminuido por actos de disposición posteriores, quedando determinado el lugar que les corresponde por la fecha de la anotación preventiva"[39].

---

o a derechos inmobiliarios inscritos, los efectos de la sentencia que declare con lugar la demanda, puesto que dicha ley ordena ahora, por las mismas razones por las que lo hacía el Código Civil para casos específicos, la anotación provisional de *todas* estas demandas.

38 Como escribe Coviello: "La prenotación no es otra cosa que una inscripción provisoria y condicionada, una reserva de inscripción; la cual tiene por efecto suspender la aplicación del principio de la fe pública en cuanto los terceros resultan advertidos de que la persona inscrita ha dispuesto de su derecho o que éste es controvertido, corriendo por consiguiente el riesgo de ver resueltas las adquisiciones que hicieren en lo sucesivo fundándose en la inscripción...(*omissis*). Cesada la causa que suspendía la ejecución de la inscripción o resuelta la controversia en torno a una inscripción ya existente, la prenotación cede el puesto a una inscripción definitiva, o bien es cancelada, según que se haya revelado fundado o no el derecho que se quiere conservar mediante la prenotación. La inscripción definitiva o la cancelación advienen o a requerimiento del juez que la admite o por el consentimiento de los interesados. La inscripción definitiva tiene efecto retroactivo a la prenotación, como lo tiene también la cancelación, de donde se sigue que la inscripción controvertida queda consolidada y el principio de la fe pública, cuya eficacia estaba en suspenso, recupera su vigor natural". (COVIELLO, Nicola: "*Della Trascrizione*". Vol. I. Napoli-Torino, 1924. p. 69).

39 PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge: *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés*. Tomo III. Cultural S.A. Habana, 1940. pp. 583-584.

Por último, vale la pena destacar que, en nuestro criterio, la retroacción a la fecha de la anotación de la sentencia que declare con lugar la demanda anotada no afecta el registro de los títulos de fecha posterior a la fecha de la anotación preventiva cuando dichos títulos sean *la consecuencia natural de un acto ya registrado con anterioridad a la fecha de la anotación preventiva.* Así, por ejemplo, en el caso de la ejecución de un crédito hipotecario llevado a cabo con posterioridad a la fecha de la anotación preventiva de la demanda, cuando el crédito hipotecario ya fuese exigible y estuviese registrado antes de practicada la anotación.

A.1) ¿Quid juris respecto de las adquisiciones efectuadas por los causahabientes del futuro demandado y registradas después de la anotación de la demanda?

Si el tercero adquiere antes de la anotación de la demanda y registra su título con posterioridad, la situación es más complicada.

De un lado se afirma que si bien la anotación de la demanda sujeta las adquisiciones posteriores a la anotación al derecho del anotante, los efectos de la anotación no pueden extenderse a los actos de disposición ya realizados para la fecha de la anotación, puesto que en tales casos el adquirente adquirió cuando no constaba en el Registro la existencia de la demanda. Su derecho, por tanto, debe prevalecer frente al del anotante.

En apoyo a esta tesis se postula la interpretación *ad pedem literae* de los artículos 170, 176, 1.280, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 del Código Civil. De acuerdo con estas disposiciones legales, la sentencia que declare con lugar cualquiera de estas acciones no afecta los *derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la fecha del registro de la demanda.* Se concluye entonces, que la declaratoria con lugar de estas demandas solamente afecta las *adquisiciones* efectuadas por terceros después de la fecha del registro de la demanda, pero no los derechos adquiridos por terceros en fecha anterior, aun cuando se registren con posterioridad[40]. Siguiendo la misma línea argumental, la anotación preventiva de la demanda de propiedad o de constitución, declaración, modificación o extinción de derechos reales que ordena el artículo 42 de la LRPN determinaría, igualmente, que la sentencia estimatoria no afecta los derechos adquiridos por terceros con anterioridad a la fecha de la anotación, aun cuando su registro se efectúe en fecha posterior.

---

40 El Código Civil Italiano establece en forma más clara en similares supuestos el requisito de que el acto de adquisición del tercero debe haber sido "*transcrito o inscrito* con anterioridad a la transcripción de la demanda" (ordinales 1º, 4º, 5º, 6º, 7º y 8º del artículo 2.652).

Algunos autores sostienen en este sentido, además, que si la anotación de la demanda produjera sus efectos respecto de las adquisiciones anteriores a la fecha de la anotación, los terceros adquirentes tendrían que verificar, antes de adquirir un bien inmueble, el Libro Diario de todos los tribunales para ver si se había entablado algún juicio relativo al inmueble en cuestión, lo que haría sencillamente imposible la contratación inmobiliaria[41]. Por tanto, de acuerdo con esta corriente de opinión, se concluye que en caso de declararse con lugar la demanda anotada, los derechos adquiridos por terceros antes de la anotación, pero inscritos con posterioridad a su fecha, no quedan sometidos al derecho del anotante.

Por nuestra parte, nos pronunciamos por la tesis opuesta. Es decir, creemos que en el Derecho venezolano la anotación de la demanda determina que la sentencia que declare con lugar la demanda anotada no solamente afecta las adquisiciones efectuadas por terceros con posterioridad a la fecha de la anotación, sino también aquellas efectuadas con anterioridad pero registradas en fecha posterior.

En efecto, la tesis primeramente expuesta contradice el artículo 1.924 del Código Civil según el cual "los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido anteriormente registrados, no tienen ningún efecto contra terceros, que por cualquier título, hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble".

La expresión *anteriormente registrados* utilizada en el artículo 1.924 implica que no producen efecto frente a terceros que hayan inscrito sus títulos, los actos que la ley sujeta a registro que no hayan sido *registrados* con anterioridad al registro de los títulos de estos terceros. De lo contrario no se entendería la inclusión del vocablo *anteriormente* en dicha norma legal[42]. Además, la frase que *hayan adquirido y conservado legalmente derechos sobre el inmueble* empleada por el artículo 1.924 requiere que los terceros

---

41 MORELL y TERRY: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Tomo III. Barcelona, 1925. pp. 322 y ss.

42 Para que el adquirente quede protegido por el Registro, el artículo 1.924 exige que haya inscrito su título con anterioridad al registro del título adquisitivo de los terceros respecto de los cuales aquel quiere prevalecer. En tal sentido, Ángel Cristóbal Montes expresa: "No hay duda alguna de que este requisito resulta exigido. Así, el artículo 1.924 del Código Civil habla de "los documentos, actos y sentencias que la Ley sujeta a las formalidades del registro y que no hayan sido *anteriormente registrados*..." ¿Anteriormente a qué? Es obvio que se refiere a que no hayan sido registrados con anterioridad a la registración de los títulos adquisitivos de los terceros, respecto a los cuales aquéllos no producen efecto alguno. Se es anterior respecto a algo que pertenece a la misma escala; y si la escala está constituida por registraciones, una de ellas será no anterior respecto a otra, cuando ésta se practicó primero" (CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *El Tercero Registral en el Derecho Venezolano*. Universidad Central de Venezuela, Facultad de Derecho. Caracas, 1967. pp. 76-77).

hayan *registrado* sus títulos para que queden protegidos por el Registro y para que no pueda hacerse valer frente a ellos un documento no registrado que la ley somete a la formalidad del Registro. Es decir, el artículo 1.924 no se refiere a una conservación cualquiera de los derechos de los terceros, sino que requiere que estos derechos sujetos al régimen de publicidad registral hayan sido conservados *en conformidad con las leyes*, esto es, que el tercero que pretenda prevalecer invocando la falta de registro del título del adquirente tiene, por su parte, que haber cumplido con los requisitos legales y haber inscrito su título[43].

Por las mismas razones, la doctrina nacional ha sostenido que para que los terceros adquirentes de derechos sobre el inmueble en los casos previstos en los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.522 del Código Civil, puedan acogerse a la protección del Registro, deben haber *inscrito* sus adquisiciones con anterioridad al registro de la demanda contra su causante[44]. La Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia, con anterioridad a la entrada en vigencia de la LRPN, sostuvo idéntico criterio en los casos de las adquisiciones por terceros sobre inmuebles a que se refieren las precitadas disposiciones legales[45] y la misma orientación tiene que seguirse bajo la vigencia de la nueva ley respecto de los terceros adquirentes de bienes inmuebles o de derechos inmobiliarios que sean objeto de una anotación preventiva *ex* artículo 42 de la LRPN: en caso de declararse con lugar la demanda anotada, sus adquisiciones no quedarán sometidas al derecho del anotante cuando hayan sido inscritas con anterioridad a la fecha de la anotación, pero si lo hubiesen sido en fecha posterior dichas adquisiciones habrán sido efectuadas sin perjuicio del derecho del anotante.

Por último, sostener que la declaratoria con lugar de la demanda no produce efecto en perjuicio de los terceros que han adquirido derechos sobre el inmueble con anterioridad a la anotación y registrado sus adquisiciones con posterioridad, atentaría contra los principios que informan el sistema registral y la naturaleza de las anotaciones preventivas de demanda permitiendo al demandado o al futuro demandado de mala fe realizar actos de enajenación o de gravamen antes de la fecha de la anotación y llevarlos al Registro cuando vaya a pronunciarse la sentencia[46]. En estos casos, es evidente que la declaratoria con lugar de la demanda tiene que surtir efectos contra los títulos anteriores a la anotación pero registrados después, puesto que de lo contrario se abrirían las puertas a abusos y fraudes afectándose gravemente la administración de justicia.

43 *Cfr.* PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge: *op. cit.* Tomo III. p. 557.

44 Véase al respecto, CRISTÓBAL MONTES, Ángel: *op. cit.* p. 77.

45 Sentencia de fecha 25 de mayo de 1990 en Gaceta Forense, Tercera Etapa. Nº 148. Vol. I. p. 488.

46 Desde luego, mediante la obtención de una medida preventiva de prohibición de enajenar y gravar, el sistema procesal venezolano permite al demandante protegerse frente a estos actos de disposición que pretenda llevar a cabo el demandado durante el transcurso del juicio.

Por todo lo anteriormente expuesto, el tercero que quiera hacer prevalecer su adquisición frente al anotante debe, por su parte, haber "*conservado legalmente sus derechos*" *ex* artículo 1.924 del Código Civil, esto es, haber cumplido con los requisitos legales y publicado su título en el Registro con anterioridad a la fecha de la anotación.

B) La anotación permite el registro de la sentencia que declare con lugar la demanda anotada, sin que puedan impedirlo o condicionarlo otros actos inscritos a favor del adquirente con posterioridad a la anotación

La anotación de la demanda determina que las inscripciones de los actos de enajenación o de gravamen llevados a cabo por el demandado después de dicha anotación y que colidan con la inscripción de la sentencia dictada en el juicio a que se refiera la anotación, deben ser objeto de cancelación. La anotación evita que las adquisiciones que se inscriban después impidan la inscripción del fallo, puesto que el demandante tiene, en razón de la anotación, una pretensión directa para su cancelación. Practicada la anotación, ningún asiento posterior debe, en principio, impedir el registro de la decisión judicial[47].

Declarada con lugar la demanda anotada podrá el anotante lograr la inscripción de la sentencia recaída a su favor así como la cancelación de los asientos registrales que deriven de adquisiciones efectuadas con posterioridad a la fecha de la anotación. Es decir, la anotación fundamenta una pretensión de cancelación de todos aquellos asientos posteriores que publiquen actos en perjuicio de los derechos que la sentencia reconozca al anotante, puesto que los asientos posteriores al anotado quedan como pendientes de las resultas del juicio: nunca impiden el registro del fallo. Por consiguiente, el anotante podrá lograr la inscripción de la sentencia recaída a su favor así como la cancelación de los asientos registrales que deriven de adquisiciones realizadas con posterioridad a la fecha de la anotación.

Aun cuando la ley no establezca expresamente esta eficacia de la anotación, la misma es la más fundada y racional y la más conforme con los principios que rigen el sistema registral y con la naturaleza y razón de ser de las anotaciones preventivas de demanda.

La cancelación de los asientos registrales posteriores que sean incompatibles con la sentencia que declare con lugar la demanda anotada, desde el punto de vista procesal, encuentra su fundamentación en la particular eficacia subjetiva de la sentencia recaída en el juicio que versa sobre el derecho anotado. Dicha sentencia, por supuesto,

47 *Cfr.* ROCA SASTRE, Ramón Mª: *op. cit.* Tomo II. p. 857.

no tiene efectos *erga omnes*, pero por otra parte, no sólo vincula a las partes sino que también vincula a los causahabientes, aunque no a todos ellos. Por ello, *no todos los asientos posteriores a la anotación deberán necesariamente ser objeto de cancelación. Solamente lo serán el de la parte vencida y los de sus causahabientes cuya posición jurídica esté subordinada a la del demandado.*

La determinación de cuáles son los sujetos que se encuentran vinculados por la sentencia presupone abordar muy someramente el tema de la eficacia subjetiva de la cosa juzgada.

La regla general es que la cosa juzgada se limita a las partes del proceso, esto es, que la misma no beneficia ni perjudica a quien no fue parte, entendida esta noción en su sentido procesal como concepto que comprende al sujeto activo y al sujeto pasivo de la pretensión que se hace valer en la demanda[48]. El artículo 1.395 del Código Civil se refiere a esta identidad subjetiva cuando exige que "la nueva demanda sea entre las *mismas partes* y que éstas vengan al juicio con el *mismo carácter* que en el anterior".

Esta regla es una mera consecuencia del derecho a la defensa. Si el proceso es el lugar donde las personas hacen valer judicialmente sus derechos, se comprende que los pronunciamientos contenidos en la sentencia se vuelvan definitivos únicamente frente a aquellos que hayan hecho valer su defensa en el juicio, o que pudiendo y debiendo hacerlo no lo hicieron[49].

Por tanto, como principio general, puede afirmarse que están vinculados directamente por la sentencia sólo las partes, esto es, quienes carecen de defensa frente a la sentencia; en cambio, los terceros ajenos al juicio mantienen sus defensas contra la sentencia. Luego, estos terceros pueden volver a discutir las cuestiones decididas y en la medida en que la sentencia pueda perjudicarlos[50], pueden obtener su revocación. En tanto y en cuanto la sentencia prejuzgue sobre sus derechos, los terceros pueden desconocerla, puesto que conservan el derecho a ejercer su propia defensa frente a ella; y no les vincula la defensa realizada por las partes.

Se admite que el principio de que la cosa juzgada se limita a las partes del proceso no es un principio absoluto, sino que tiene algunas excepciones por lo que respecta a determinados terceros que sí se ven afectados por la cosa juzgada, aunque

---

48 RENGEL ROMBERG, Arístides: *op. cit.* Vol. II. p. 9.

49 Liebman distingue los vinculados por la sentencia de los que no lo están en función de un criterio sencillo: según se conserve o no la defensa, se estará o no obligado por el fallo. (LIEBMAN, Enrico Tullio: *Eficacia y Autoridad de la Sentencia*. Tra. Sentis Melendo. Buenos Aires, 1946).

50 Nos referimos solamente a los perjuicios de derecho que les ocasione la sentencia, no a los perjuicios de hecho. Para la distinción entre uno y otro perjuicio, véase CARNELUTTI, Francesco: Eficacia, Autoridad e Inmutabilidad de la Sentencia en *Estudios de Derecho Procesal*. Vol. II. Buenos Aires, 1952. p. 373.

no hayan sido formalmente partes en el proceso. Si bien *los terceros totalmente extraños* conservan intactas todas sus defensas frente a la sentencia, la sentencia una vez firme vincula a determinados terceros (*terceros jurídicamente interesados*). Concretamente, ella vincula a los llamados causahabientes. Pero, no a todos ellos sino únicamente a aquellos cuya posición jurídica esté subordinada a la de alguna de las partes del juicio[51].

Admitida en nuestro derecho la transmisión por acto entre vivos de la cosa litigiosa, se comprende fácilmente que quien la adquiera estará interesado en las resultas del juicio. Ya en el derecho romano un pasaje de Papiniano decía "*Exceptio rei iudicatae nocebit ei, qui in dominium successit eius, qui iudicio expertus est*". (La excepción de cosa juzgada perjudicará al que sucedió en el dominio del que litigó")[52].

Por consiguiente, el tercer adquirente de la cosa litigiosa estará vinculado por los pronunciamientos del fallo en tanto y en cuanto su posición jurídica esté supeditada a la del demandado[53] y haya perdido o carezca de la defensa frente a la sentencia.

---

51 En tal sentido: Betti citado por LIEBMAN, Enrico Tullio: *op. cit.* pp. 114 y ss. En la doctrina nacional Cuenca señala: "Aquel principio según el cual los efectos de la cosa juzgada se operan únicamente entre las partes que no daña ni aprovecha a los terceros (*res inter alios iudicata aliis no praeiudicare*) adquiere cada día menos consistencia y la fuerza pública de la autoridad de lo juzgado se extiende subjetiva y objetivamente aun a aquellos que no participaron en el litigio. Pero bien entendido que estos efectos repercuten sobre ciertas categorías de terceros cuyos intereses quedan afectados o subordinados por la sentencia". (CUENCA, Humberto: La Cosa Juzgada ante la Casación en CUENCA, Héctor: *La Cosa Juzgada en el Derecho Civil Venezolano*. Editorial Temis. Caracas, 1977. p. 211). SOSA BRITO, por su parte, se refiere "a los efectos reflejos de la cosa juzgada que se hacen expresivos en las personas no participantes en modo alguno en el proceso, pero sí participes de relaciones jurídicas sustanciales que guardan conexión con la que fue objeto de la sentencia con fuerza de cosa juzgada. ...la sentencia moderna se encuentra, en este particular aspecto, profundamente alejada de la biblia romana *res inter alios iudicata tertium non nocet* (la cual tampoco tuvo, como se ha dejado sentado antes, los efectos absolutos que generalmente se le atribuyen), pues sus efectos no sólo afectan a las partes, sino que también pueden afectar a terceras personas, aún a aquellas completamente ajenas a la relación procesal, aún cuando sí en conexión con la relación sustancial ventilada y decidida en el proceso." (SOSA BRITO, Domingo: Cosa Juzgada en el Código de Procedimiento Civil Venezolano de 1987 en *Estudios de Derecho Procesal Civil.* Libro Homenaje a Humberto Cuenca. Colección Libros Homenaje Nº 6. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas, 2002. p. 901).

52 *Cfr. Digesto*, 44, 2, 1.

53 Según Betti, "los efectos de la cosa juzgada sobre los terceros actúan directamente por la sucesión del tercero en los bienes litigiosos" (Betti citado por Cuenca... *loc. cit*).

B.1) ¿Cuáles son los causahabientes del demandado vinculados por la cosa juzgada de la sentencia dictada en el juicio sobre el cual versa la demanda anotada y cuyos asientos registrales serán cancelados?

A nuestro modo de ver, para responder a esta interrogante es necesario distinguir entre cuatro categorías de sujetos: 1º) quienes alegan sobre la cosa litigiosa derechos por razón de títulos que nada tienen que ver con el demandado; 2º) quienes adquieren la cosa litigiosa del demandado después de la sentencia; 3º) quienes adquieren la cosa litigiosa del demandado después de la anotación de la demanda, pero antes de la sentencia; y 4º) quienes adquieren derechos en la cosa de quien luego será demandado o antes de la anotación de la demanda.

Pasamos a referirnos a cada uno de dichos sujetos.

1º) Desde luego, *quienes alegan sobre la cosa litigiosa derechos por razón de títulos que nada tienen que ver con el demandado, son terceros extraños en relación con los pronunciamientos de la sentencia.* En tal caso, la sentencia pronunciada *inter alios* no puede haber juzgado sobre el derecho o sobre la relación jurídica de estos terceros y, si lo hubiese hecho sin que estos hayan sido llamados a defenderse, dicha sentencia sería nula y no tendría efectos frente a estos terceros[54].

Estos sujetos son terceros jurídicamente interesados que no pueden ser perjudicados por la decisión y, en consecuencia, pueden perfectamente desconocer los efectos de la sentencia frente a ellos[55]. Este sería, por ejemplo, el caso del tercero que no sea causahabiente del demandado sino de su causante o el del tercero que alegue haber adquirido el derecho en virtud de usucapión.

2º) En cambio, *son causahabientes, asimilados en su condición procesal a la parte, los terceros que adquieren la cosa litigiosa del demandado después de la sentencia.* La sentencia vincula a los causahabientes de las partes, posteriores al fallo.

Este sería el caso en el cual la sucesión del tercero al demandado en la cosa o relación jurídica objeto del juicio tiene lugar con posterioridad al fallo que declare con lugar la demanda[56]. En efecto, cuando la sucesión en la cosa litigiosa se haya producido después que la relación jurídica haya sido decidida por la sentencia, la subordinación del tercer adquirente en la posición jurídica de la parte vencida es

54 LIEBMAN, Enrico Tullio: *Manual de Derecho Procesal* Civil. Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires. Tra. Sentís Melendo, 1980. p. 560.

55 *Cfr.* PESCI FELTRI MARTÍNEZ, Mario: Relaciones Contractuales y los Terceros en *Estudios Jurídicos sobre la Acción Reinvindicatoria y la Acción de Tercería.* Ediciones Fabreton. Caracas, 1983. p.154.

56 Desde el punto de vista sustantivo, esta adquisición por el tercero es nula como consecuencia de los principios generales, porque dicha adquisición deriva de quien no es propietario.

evidente. Por lo cual, la cosa juzgada entre las partes se comunica al tercero que adquiere la cosa litigiosa después del fallo dictado contra su causante[57].

3º) *Los causahabientes del demandado que adquieren la cosa litigiosa después de la anotación de la demanda, pero antes de la sentencia son terceros jurídicamente interesados cuya posición jurídica está subordinada a la del demandado.* Se trata de un caso de sucesión del tercero a la parte en la relación jurídica objeto del juicio con posterioridad a la iniciación de éste; por lo que, de acuerdo con la doctrina, existe subordinación jurídica del tercero a una de las partes siéndole la sentencia directamente referible al tercero[58]. Dicha subordinación es idónea para transmitirle los efectos de la cosa juzgada. La sentencia que se dicte hace, por tanto, cosa juzgada respecto a tales causahabientes del demandado[59].

---

57 Obsérvese que en este caso, la doctrina señala que "la referibilidad al tercero de la cosa juzgada es directa y resultado de los criterios que rigen la legitimación activa y la pasiva, en el sentido de que la relación jurídica en la cual se encuentra el tercero es la misma que se deduce en juicio bajo la razón hecha valer por quien, o en contra de quien, en el momento de la demanda, estaba legitimado a demandar o a contradecir esa relación jurídica". (PESCI FELTRI MARTÍNEZ, Mario: *op. cit.* pp. 157-158). Por su parte, Cuenca expresa: "Cuando después de sentenciada la reivindicación, se efectúa la venta, se traspasa un derecho indiscutible, cabalmente definido por la cosa juzgada, y por tanto la presunción legal obra tanto sobre el vendedor como sobre su causado. En esto están de acuerdo todos los autores y no hay problema. Entre el causante y su causado hay identidad jurídica de partes". (CUENCA, Héctor: *op. cit.* p. 189).

58 *Cfr.* PESCI FELTRI MARTÍNEZ, Mario: *op. cit.* p. 157.

59 En la doctrina nacional, Sanojo en tal sentido sostiene que la sentencia produce efectos a favor y en contra de los sucesores singulares cuando suceden a la parte con posterioridad al inicio del juicio. (SANOJO, Luis: *op. cit.* Tomo III. p. 217). Por su parte, Borjas expresa que a los causahabientes a título particular del demandado que adquirieron la cosa litigiosa después de intentada la demanda, se les puede oponer la cosa juzgada que resulte de la sentencia dictada contra su causante si pretendiesen proponer demanda para desconocer sus efectos porque "el adquiriente de una cosa litigiosa debe sufrir las consecuencias del litigio, del mismo modo que si fuese parte de él, puesto que el fallo, habrá de retrotraerse al estado de las cosas cuando se propuso la demanda, y es claro que el que adquirió *pendente lite* no pudo adquirir sino bajo la condición sobreentendida de correr los riesgos del pleito, recibiendo la cosa tal como se hallaba, según lo haya de declarar la sentencia en el momento de su adquisición". (BORJAS, Arminio: *Comentarios al Código de Procedimiento Civil Venezolano.* Tomo III. Ediciones Sales. Caracas, 1964. p. 109). En el mismo sentido, Cuenca señala: "Si la cosa ha sido vendida durante el litigio se ha vendido un derecho litigioso sometido a las contingencias y riesgos del pleito. Por tanto, la sentencia que decida el juicio tendrá autoridad de cosa juzgada no sólo para el demandante y el demandado, sino también para el nuevo adquirente, porque el vendedor no ha podido transmitir un derecho mejor que el que tenía: Se transmitió un derecho, y por tanto es el mismo que fue decidido en sentencia, sea quien sea su nuevo titular, porque la condición litigiosa del derecho transmitido era inherente a ese derecho, y todo derecho se transmite dentro de su estado". (CUENCA, Héctor: *op. cit.* pp. 188-189).

Como indicamos con anterioridad, las adquisiciones que efectúen estos causahabientes del demandado no están amparadas por el juego protector de la fe pública registral toda vez que al momento en que las efectuaron, en razón de la anotación, el Registro exteriorizaba las causas que podían afectar la titularidad de su causante. La cognoscibilidad legal del Registro implica que el contenido de los asientos registrales es conocido por todos sin que puedan dichos causahabientes alegar su desconocimiento. Los asientos del Registro se reputan conocidos, siendo ésta una presunción absoluta que no admite prueba en contrario; por lo cual, el asiento de anotación de la demanda que publica las contingencias del juicio que afecta el derecho del causante, se presume conocido *iuris et de iure* por el tercer adquirente después de la anotación de la demanda.

Al adquirir la propiedad o el derecho real inmobiliario, el tercer adquirente, en razón de la anotación, se presume que conocía la existencia del juicio sobre la cosa adquirida; tenía la *carga* de intervenir en el juicio, y, por tanto, es perjudicado directamente por la sentencia la cual si declara con lugar la demanda, será directamente ejecutable contra él. La publicidad legal, se insiste, implica conocimiento y el causahabiente que conoce el pleito y no se defiende, tolera la defensa de su causante y queda, en consecuencia, vinculado por la sentencia. Por tanto, su título, en cuanto derive del título del demandado será inmediatamente cancelable, una vez dictada la sentencia que declare nulo o ineficaz el título de su causante.

Hemos dicho en reiteradas oportunidades que en razón de la anotación de la demanda, quien adquiere del demandado un bien inmueble objeto de anotación está avisado del peligro que corre en razón de su adquisición, puesto que aquella hace constar registralmente el carácter litigioso del bien en cuestión. Por tanto, el adquirente tiene, en razón de la anotación, *la carga de comparecer en el juicio sobre el que versa la demanda anotada*; y si quiere defender su propio derecho debe procurar la sucesión procesal *ex* artículo 145 del Código de Procedimiento Civil o intervenir en el juicio como tercero para excluir la pretensión del demandante invocando que son suyos los bienes demandados o que tiene derecho a ellos (Código de Procedimiento Civil, artículo 370, numeral 1º). La ley faculta, pues, al adquirente para intervenir en el juicio incoado contra su causante mediante demanda en forma de tercería (Código de Procedimiento Civil, artículo 371), pudiendo incluso oponerse a que la sentencia sea ejecutada, fundada como está su tercería en documento registrado (Código de Procedimiento Civil, artículo 376).

Asimismo, puede el adquirente de la cosa litigiosa intervenir adhesivamente (intervención *litis consorcial*) para ayudar a su causante a vencer en el juicio que verse sobre la demanda objeto de anotación, sujeto como estará a los efectos de la cosa juzgada de la sentencia que recaiga en dicho juicio (Código de Procedimiento Civil, artículo 381). Estará, además, legalmente facultado para apelar de la sentencia que se

dicte en este juicio, precisamente porque dicha sentencia se hará ejecutoria contra él (Código de Procedimiento Civil, artículo 297).

A través del conocimiento que la anotación preventiva de la demanda procura al causahabiente del demandado y los medios que la ley procesal pone a su alcance para intervenir en el juicio respectivo se le garantiza el derecho a la defensa, puesto que la ley le brinda todas las oportunidades para formular alegaciones y hacer valer pruebas en apoyo de sus derechos e intereses.

La doctrina y la jurisprudencia admiten que se infringe el derecho a la defensa cuando se impide u obstaculiza al perjudicado realizar alegaciones o pruebas o hacer valer sus defensas en un proceso[60]. Pero, no hay lesión del derecho a la defensa cuando quien lo invoca tuvo la oportunidad y la posibilidad de intervenir oportunamente y no lo hizo[61].

---

60 En tal sentido en una reciente monografía sobre los fundamentos constitucionales del proceso, el profesor Rivera Morales expresa: "La vigencia del derecho a la defensa asegura a las partes la posibilidad de sostener argumentalmente sus respectivas pretensiones y rebatir los fundamentos que la parte contraria haya podido formular en apoyo de las suyas, pero sin que sea necesario que *de facto* tenga lugar una efectiva controversia argumental entre los litigantes que por unas u otras razones, puede no producirse.... Este derecho se plantea como la posibilidad que poseen las partes para ejercer los medios legales con que pueden hacer valer sus derechos e intereses. El juez, como director del proceso, debe velar porque se respeten las garantías procesales de los justiciables en todo estado y grado de la causa... En cambio, cuando el proceso se pierde o retrasa por culpa de las partes, no cabe alegar indefensión, deben llevar las consecuencias de su propia actuación, no pueden beneficiarse de su falta de interés en el mismo. (RIVERA MORALES, Rodrigo Antonio: Aspectos Constitucionales del Proceso en *Nuevos Estudios de Derecho Procesal*. Vol. II. Libro Homenaje a José Andrés Fuenmayor. Colección Libros Homenaje Nº 8. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas, 2002. pp. 370-371) Asimismo, véase Sentencia de fecha 24 de enero de 1996 de la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia en Pierre Tapia, enero de 1996, pp. 46 y 47; sentencia de fecha 22 de mayo de 1996 de la misma Sala en Pierre Tapia, mayo de 1996, pp. 279 a 282; sentencia de la fecha 10 de diciembre de 1996 de la Sala de Casación Civil de la antigua Corte Suprema de Justicia en Pierre Tapia, diciembre de 1996, pp. 361 a 363.

61 En razón del conocimiento del juicio que la anotación supone, el tercero tiene la posibilidad de intervenir en el proceso que afecta al bien inmueble litigioso que él adquiere. Puede, porque nada ni nadie se lo impide, aducir sus razones, formular alegatos, promover y evacuar pruebas y, en general, realizar cualquier otra actividad en su propio interés. Tiene, además, la carga de hacerlo. Si no lo hace, no puede después alegar indefensión. En efecto, el concepto mismo de indefensión es un concepto esencialmente relativo cuya valoración exige, que el juzgador contemple el procedimiento en el cual se la invoque, desde una perspectiva realista y funcional, apreciando en cada caso concreto, si quien aduce lesión del derecho a la defensa tuvo conocimiento del juicio y oportunidad de exponer sus alegaciones y si se le impidió, real y efectivamente, apersonarse en el proceso, formular alegatos, aducir sus razones, aportar elementos de prueba o ejercer a plenitud sus derechos. De esto es de lo que se trata cuando se pretende juzgar acerca de la lesión al derecho constitucional de la defensa.

Pues bien, la anotación preventiva determina *ex lege* (publicidad legal), el conocimiento de la demanda que afecta al inmueble objeto de su adquisición. Quien adquiere en estas condiciones, se insiste, tiene la carga de comparecer al juicio entablado contra su causante. Si opta por no ejercitar personalmente sus defensas pudiendo hacerlo, no podrá alegar indefensión. Las oportunidades para hacer valer sus defensas precluirán para él, puesto que deberá soportar los efectos de la sentencia en atención a la subordinación en que se encuentra su posición jurídica respecto de la de su causante, pudiendo dicha sentencia, por tanto, hacerse ejecutoria contra él[62].

Por lo anteriormente expuesto, por lo que respecta a la ejecución de la sentencia en el Registro, quienes hayan adquirido por documento registrado después de la anotación de la demanda, verán canceladas sus inscripciones en la medida en que las mismas se opongan a los pronunciamientos del fallo; y esto es así, aunque no hayan

---

La omisión por parte del tercer adquirente de cumplir con sus respectivas cargas procesales, que sólo a él incumben no puede traer aparejada sino consecuencias gravosas para él por su injustificable proceder, mas no la vía del amparo para pretender resguardarse de una supuesta indefensión en la cual él mismo se colocó. Sólo él debe soportar los riesgos de no haber intervenido oportunamente en el juicio en su propio interés y sufrir las consecuencias desfavorables de sus omisiones. En estas condiciones, si el tercer adquirente del bien litigioso no ejerce los atributos correspondientes a su derecho a la defensa es porque no quiere hacerlo y no porque se encuentre en un estado de indefensión. De allí que no pueda invocarse lesión del derecho a la defensa cuando el tercero no hace absolutamente nada para ejercer este derecho pudiendo y debiendo hacerlo porque nada ni nadie se lo impide. Su omisión, ningún derecho le otorga.

Esta consideración, a nuestro modo de ver, es fundamental para situar la invocación de una supuesta lesión del derecho a la defensa en sus justos términos, al enfocarse la cuestión sustancial de la efectiva vigencia del derecho constitucional de la defensa y las posibilidades reales de su ejercicio en cada caso concreto. Para nosotros resulta absolutamente claro que el derecho a la defensa no existe en el vacío para no ser ejercido pudiendo serlo y pretender luego, invocar su no ejercicio como fundamento de una supuesta lesión al mismo.

62 Como expresa Pardo Núñez: "En lo que se refiere al adquirente posterior a la anotación, la publicidad registral presume, sin posibilidad de prueba en contrario, el conocimiento efectivo. El Estado dispone una institución para la publicidad legal y no admite alegación de falta de conocimiento efectivo: el ignorante debe imputarse el perjuicio a sí mismo en cuanto con una mínima diligencia por su parte descubriría la existencia del litigio sobre la finca de su propiedad. Por consiguiente, la anotación provoca a la intervención: el titular de derechos en el inmueble hace buena, en todo caso, la defensa que a partir de ese momento haga su causante. En cualquier caso, resultará perjudicado por la posible declaración de nulidad del título de su causante, en cuanto su cancelación arrastre necesariamente la (ineficacia y cancelación) del suyo". (PARDO NÚÑEZ, Celestino: De las Anotaciones Preventivas en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo VII. Vol. 5. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 2000. pp. 34 y 35).

comparecido en el proceso, puesto que el fallo les vincula directamente. El fallo deviene ejecutorio contra estos causahabientes frente a quienes el anotante tiene, por tanto, derecho a exigir la rectificación del Registro con arreglo a lo dispuesto en la sentencia, por cuanto dichos asientos se tendrán por extinguidos en cuanto sean inconsistentes o contradictorios con lo declarado por la sentencia. A instancia del ejecutante, a nuestro modo de ver, el juez deberá dictar mandamiento ordenando las cancelaciones registrales a que haya lugar con el objeto de facilitar el registro de la sentencia.

4º) *Causahabientes del futuro demandado que adquirieron sus derechos con anterioridad a la anotación*, es decir, que efectuaron sus adquisiciones no solamente antes de la sentencia, sino antes de la demanda.

La doctrina extranjera se encuentra dividida respecto de si la sentencia recaída en el juicio seguido contra el causante produce cosa juzgada contra quien adquirió de él antes de iniciarse el juicio.

Unas veces se ha opinado que la sentencia pronunciada contra el causante tiene autoridad de cosa juzgada para el causahabiente a título particular cuando la adquisición se ha producido después de entablada la demanda contra el primero, puesto que en tal caso el adquirente está representado en el juicio por su causante con lo cual se cumple con el principio de la identidad de partes. En cambio, si la adquisición se efectuó antes del juicio promovido contra el causante, la sentencia no le es oponible al adquirente por no encontrarse éste representado en dicho juicio por su causante[63].

Otras veces, por el contrario, se ha sostenido que aun en el caso de que la adquisición se efectúe antes de entablarse el juicio contra el transmitente, la cosa juzgada obtenida contra éste le es oponible al nuevo adquirente puesto que, en tal caso, quien adquirió la cosa del futuro demandado se encuentra, igualmente, representado por su causante en el juicio. De acuerdo con este segundo criterio, tanto cuando la adquisición se efectúe antes del juicio o durante el juicio, el vendedor no puede transmitir al adquirente más derechos que los que tenga. Por tanto, si pasan al adquirente los mismos derechos que el vendedor tiene sobre la cosa ¿cómo puede sostenerse, entonces, que el vendedor demandado en juicio, al sostener sus argumentos, no sostiene también los del adquirente y no representa a este último en el juicio?[64]

---

63 Véase, al respecto, PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge: *op. cit.* Tomo VII. p. 901; LAURENT, F.: *Principios de Derecho Civil.* Tomo XX. Habana, 1917. p. 143. Baudry-Lacantinerie, por su parte, afirma que cuando la sentencia de reivindicación es anterior a la adquisición realizada por el causahabiente a título particular, la sentencia dictada contra el causante le es oponible al causahabiente. Pero, cuando dicha sentencia es posterior al acto de adquisición no produce cosa juzgada respecto del adquirente (BAUDRY-LACANTINERIE, G.: *Précis de Droit Civil.* Tome II. Librarie Recueil Sirey. Paris, 1921. p. 335).

64 RICCI, Francisco: *Tratado de las Pruebas.* Tomo II. Madrid, s.d. pp.461 y ss.

En Venezuela, Cuenca se aparta de la teoría de la representación y expresa que la sentencia produce cosa juzgada aun respecto del causahabiente del futuro demandado, puesto que ese sucesor a título particular y su causante son jurídicamente la misma parte ya que el derecho demandado es el mismo. Sostiene este autor que el derecho a la cosa vendida pasa al comprador dentro de su estado jurídico; si luego se comprueba que el vendedor no tenía tal derecho, no lo pudo transmitir porque no lo tenía; el estado del derecho del causante no existió nunca y si se decide en juicio que éste no tenía el derecho que pretendió vender, es lógico y jurídico pensar que la sentencia recaída resuelva tanto para el causante como para el causahabiente que el derecho transmitido *no es* y resuelve para ambos "que no son sino la misma parte, porque el derecho en cuestión es el mismo derecho y al faltar no puede faltar para uno y existir para el otro"[65].

Por nuestra parte, pensamos que quien adquiere del futuro demandado si bien es causahabiente en el derecho material no lo es en el derecho que pueda resultar de la sentencia. Lo que pasa es que los efectos de la sentencia se extienden a este causahabiente por cuanto su posición procesal se encuentra subordinada a la del demandado; luego, al adquirir aquél conocimiento de la demanda en razón de su anotación y teniendo, entonces, la oportunidad – y la carga – de utilizar y hacer valer sus medios de defensa en el proceso, al no hacerlo dichos medios de defensa se extinguen para él[66].

En atención a la presunción de cognoscibilidad legal del contenido del registro, la anotación se presume conocida y, por consiguiente, el tercer adquirente tiene la carga de comparecer al juicio para hacer valer sus defensas. De no hacerlo, le vinculará la sentencia.

La posición jurídica de estos causahabientes anteriores a la demanda que registran su título con posterioridad a la anotación, está, igualmente, subordinada a la

65 CUENCA, Héctor: *op. cit. pp. 187-188.* No hay en tal caso, expresa Cuenca, efecto retroactivo de la cosa juzgada por cuanto: "la sentencia afirma que la cosa es de X por título de tal fecha (pues el juez juzga con conocimiento de causa y para declarar la propiedad pronuncia sobre la validez de un título presentado) y esta fecha es anterior a la fecha de venta y, por tanto, el efecto de la cosa juzgada, como declaración del derecho, es anterior a la venta y desde luego anterior al nuevo juicio en que se hace valer la excepción." (*Ibidem*).

66 Además, no vemos como el causahabiente a título particular que adquiere durante el curso del juicio pueda estar "representado" por su causante en el juicio antes de haber efectuado su adquisición, puesto que al no ser titular de derechos sobre la cosa, no puede tener una representación en el juicio. De darse cabida aquí a la figura de la representación, parecería más lógico considerar que el causahabiente a título particular del futuro demandado ya convertido en titular de derechos sobre la cosa en razón de su adquisición, pueda estar representado en juicio por su causante.

de su causante en el juicio respecto de la demanda anotada. Son, por tanto, terceros jurídicamente interesados sujetos a la cosa juzgada formada entre las partes. El mandato judicial les vincula directamente y deviene ejecutorio contra ellos. El demandante tendrá, en consecuencia, derecho a exigir la rectificación del Registro y la cancelación de los asientos registrales con arreglo a los dictados de la sentencia. La razón es la misma: la anotación de la demanda supone para ellos la carga de comparecer al juicio entablado contra su causante respecto del inmueble o derecho real inmobiliario sobre el que versa la anotación.

Quien adquiere antes de la demanda, pero no cumple con la carga de registrar su adquisición debe soportar los resultados que puedan derivar de esta falta. La tardanza culpable en inscribir su adquisición producirá efectos desfavorables para el adquirente. En efecto, aun cuando en nuestro sistema la inscripción no constituye una obligación, tampoco es meramente voluntaria, puesto que constituye, en realidad, una carga que tutela el interés propio del adquirente. Por tanto, quien omite cumplir con la formalidad del registro de su título, debe soportar los perjuicios que semejante omisión pueda producir para él.

Además, es bueno tener presente que solamente porque el adquirente no registró su adquisición, pudo anotarse la demanda contra su causante. De haber el adquirente registrado su título, en razón del principio del tracto sucesivo (LRPN, artículo 11) habría sido necesario incoar el juicio contra él para que procediera la anotación de la demanda (*infra*, Nº III, 6, i). Si éste hubiera registrado su título, habría sido necesaria la constitución de un litis consorcio (Código de Procedimiento Civil, artículos 146 y 148) o, en su caso, la reforma de la demanda *ex* artículo 343 *ejusdem*. Por lo cual, el tercer adquirente debe cargar con las consecuencias negativas que deriven de la no inscripción de su título con anterioridad al registro de la demanda entablada contra su causante[67].

---

67 Rechazamos que títulos anteriores a la anotación e inscritos con posterioridad puedan imponerse a la sentencia, puesto que ello permitiría al demandado burlar fácilmente los resultados del procedimiento. Feced señala que quien espera ser demandado podría "fabricar" un título que el presta-nombre registra después de la anotación para hacerlo valer cuando el anotante pretenda la inscripción de la sentencia recaída a su favor. Aducirá entonces el tercer adquirente que el fallo no le vincula y pretenderá que prevalezca su título hasta tanto el demandante gananciosos no promueva una acción judicial que declare la simulación o la nulidad del título "interpuesto". (*cit.* por PARDO NÚÑEZ, Ricardo: *op. cit.* p. 37).
En Venezuela, salvo que se hubiese dictado medida de prohibición de enajenar y gravar, el tercero podría registrar su adquisición después de la anotación, pero antes de haberse ejecutado la sentencia en cuyo caso podría oponerse a su ejecución promoviendo demanda de tercería, puesto que su título consta de documento registrado (Código de Procedimiento Civil, artículo 376). Aun decretado el embargo ejecutivo –siempre, hasta el día siguiente de la publicación del último cartel de remate– el tercero que hubiere registrado su título después de la anotación,

Aun cuando la ley no consagre enfáticamente esta consecuencia es, a nuestro modo de ver, la más conforme con la condición de terceros jurídicamente interesados que corresponde a los causahabientes del futuro demandado que registren sus adquisiciones con posterioridad a la anotación y cuya posición jurídica está, por tanto, subordinada a la de su causante demandado en el juicio referente a la demanda anotada.

En todo caso, ante la ausencia de formulaciones explícitas de orden legal corresponderá, en definitiva, a la jurisprudencia sentar criterios definitivos sobre la materia para lo cual los jueces deberán tener una noción clara acerca de los cometidos de la publicidad registral, la especial eficacia *erga omnes* de los asientos registrales, el verdadero sentido del derecho a la defensa que sirve de fundamento a los límites subjetivos de la eficacia de la cosa juzgada, así como los fines de naturaleza procesal que está llamada a cumplir la anotación preventiva de demanda como instrumento para facilitar el acceso registral de la sentencia y garantizar la efectividad del proceso.

6. El procedimiento de la anotación preventiva de demanda

La LRPN no establece el procedimiento a seguirse para la anotación preventiva de demanda, sino que remite al Reglamento que sobre la materia dicte el Ejecutivo Nacional (LRPN, artículo 35 y Disposición Transitoria Primera). Hasta la fecha el Ejecutivo Nacional no ha dictado ningún Reglamento de la LRPN sobre la materia, no obstante que la ley le fijó un plazo perentorio de ciento ochenta días continuos para que lo hiciera (LRPN, Disposición Transitoria Primera).

En todo caso, para la anotación preventiva de demanda deberán seguirse las siguientes reglas:

a) No puede hacerse anotación preventiva de demanda sin que medie una orden judicial. Por tanto, no es suficiente con la simple presentación de la demanda, sino que para que pueda practicársela se requiere que se dicte una providencia expedida por el juez ordenando la anotación. Esto por cuanto la autoridad judicial

---

podría oponerse al embargo. Si el ejecutante o el ejecutado se opusieren a la pretensión del tercero, el juez deberá abrir una articulación probatoria y revocar el embargo si el tercero prueba su propiedad sobre la cosa. De la decisión se oirá apelación en un solo efecto y, en su caso, recurso de casación. Después de practicado el embargo no podrá el tercero registrar su título (Código de Procedimiento Civil, artículo 549). Creemos que si el tercer adquirente no procede de esta forma, esto es, interviniendo oportunamente en el juicio incoado por el anotante, mediante demanda de tercería, u oponiéndose al embargo, lo vinculará la sentencia que recaiga contra su causante. En razón de la anotación – que debe practicarse una vez admitida la demanda o dentro del plazo perentorio que señale el Reglamento, pero en todo caso antes de la contestación (*infra*, III, 6, b*)* – sus medios de defensa se extinguirán, por cuanto pudo haberlos empleado (tenía la carga de hacerlo) y no lo hizo.

debe verificar el cumplimiento de los requisitos legales de procedencia de la anotación preventiva de demanda[68].

b) El juez ordenará la anotación preventiva de la demanda interpuesta a solicitud de parte, sin perjuicio de que pueda hacerlo de oficio (arg.: *ex* artículos 42 de la LRPN y 11 del Código de Procedimiento Civil).

c) El juez ordenará efectuar la anotación si ello fuere procedente de acuerdo con la ley, es decir, si se cumplen los requisitos establecidos en la ley para que se practique la anotación preventiva de demanda. A tales efectos, la autoridad judicial deberá verificar que se trate de una demanda en que se ejercite una pretensión real o personal susceptible de determinar una modificación jurídico-real sobre un bien inmueble. Asimismo, el juez deberá constatar el cumplimiento de los requisitos que establezca el Reglamento para la procedencia de la anotación.

d) Una vez que la autoridad judicial verifique el cumplimiento de los extremos de ley, ordenará hacer la anotación al admitir la demanda o dentro del plazo que señale el Reglamento al efecto[69].

---

68 A los efectos del registro de las demandas a que se refiere el numeral 2º del artículo 1921 del Código Civil, el Ministro de Justicia mediante Resolución de fecha 17-2-88 dejó establecido que "se trata de una facultad o derecho que concede expresamente la Ley, y por consiguiente, para su ejercicio no se requiere de un decreto, de una resolución, de ninguna decisión del Tribunal. Es decir, este derecho deviene directamente de la Ley, no requiere en absoluto la intervención del Juez para que el demandante pueda ejercerlo. Ello implica que el derecho a registrar la demanda no se origina en una providencia de un Juez si legalmente no proviene de la potestad del Juez el derecho o la facultad de inscribir la demanda, porque nace directamente de la Ley, mal puede entonces, pasándose por encima de la misma, ordenar que se ejecute como providencia aquello que en realidad no lo es". (Resolución del Ministerio de Justicia de fecha 17-2-88 citada por VEGAS ROLANDO, Nicolás y DA SILVA GONCALVES, Laurentino: *Ley de Registro Público. Anotaciones Jurisprudenciales y Administrativas*. Ediciones Librería Destino. Caracas, 1.994. pp. 51-52).

A nuestro modo de ver, este criterio no es aplicable a las demandas anotables en el Registro *ex* artículo 42 de la LRPN, puesto que las demandas que deben registrarse de acuerdo con el numeral 2º del artículo 1.921 del Código Civil son las taxativamente contempladas en los artículos 1.279, 1.281, 1.350, 1.466 y 1.562 *ejusdem*, esto es, la acción pauliana, la demanda de simulación, la demanda de rescisión por causa de lesión, la acción de revocación de las donaciones por ingratitud del donatario o por superveniencia o existencia de hijos o descendientes del donante y la demanda de resolución de la permuta en caso de evicción. En cambio, cuando se trata de la anotación preventiva de las demandas que alude el artículo 42 de la LRPN, el juez debe constatar que se trate de una demanda en que se ejercite una acción (*rectius*: pretensión) real o personal con trascendencia real, es decir, que la pretensión verse sobre la propiedad de un bien inmueble o la constitución, declaración, modificación o extinción de un derecho real inmobiliario.

69 Este sistema difiere del adoptado en otros países como Francia y Bélgica en donde la falta de inscripción de la demanda que la ley ordena inscribir hace procedente una excepción de

e) En el Reglamento que se dicte al efecto deberá contemplarse que el demandante estará obligado a indemnizar los daños y perjuicios que la anotación preventiva cause al demandado en caso de ser desestimada la demanda, a cuyo efecto el juez podrá exigirle que constituya caución adecuada. Esta exigencia se justifica en atención a los daños que la anotación preventiva infundada puede reportar al propietario del inmueble o titular del derecho inscrito, así como para evitar que esta medida se convierta en una fuente de abusos y chantajes.

f) La decisión judicial decretando o denegando la anotación preventiva de demanda es apelable en un solo efecto (Código de Procedimiento Civil, artículo 291).

g) Contra la decisión del Tribunal Superior que resuelva la apelación interpuesta no cabe el recurso de casación (arg.: *ex* art. 312 del Código de Procedimiento Civil).

h) En el Reglamento que se dicte al efecto deberán indicarse las menciones que contendrá el mandamiento de la autoridad judicial que ordene la anotación.

i) La providencia judicial que ordene la anotación preventiva de la demanda en el Registro está sujeta a la función calificadora del Registrador. Es decir, el Registrador practicará la anotación preventiva decretada por la autoridad judicial, previa calificación (LRPN, artículos 38 y 40). Nuestros tribunales han admitido que el ejercicio de la función calificadora de los Registradores se extiende a los documentos judiciales[70]. Por supuesto, en ejercicio de sus facultades de calificación el Registrador deberá atenerse a los límites que le impone la ley para la calificación de documentos judiciales[71].

Así, el Registrador podrá negarse a la práctica de la anotación si la demanda correspondiente no es de las comprendidas en el artículo 42 de la LRPN, o si la demanda evidentemente se refiere a derechos personales sin trascendencia real, o si la anotación preventiva versa sobre inmuebles o derechos reales inmobiliarios que no se encuentren inmatriculados o inscritos en el Registro, o que no sean objeto de la demanda a anotar, o si los bienes objeto de la anotación preventiva no se encuentran inscritos a nombre del demandado. Como puede apreciarse, en todos estos casos se trata de obstáculos

---

inadmisibilidad hasta tanto no se la inscriba (Ley del Reino de Bélgica de Revisión del Sistema Hipotecario del 16 de diciembre de 1856, artículo 3º y Decreto Ley de la República Francesa del 4 de febrero de 1955 artículo, 30, numeral 5º).

70 Así, la Sala Político-Administrativa de la antigua Corte Suprema de Justicia ha sostenido que: "El hecho de que la solicitud (u orden) de protocolización provenga de un órgano jurisdiccional no impide que el Registrador revise el documento correspondiente, pues de conformidad con lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley de Registro Público está facultado para negar la protocolización por los motivos allí previstos". (Sentencia de fecha 14-11-2000 en Pierre Tapia, noviembre de 2000. Tomo II. pp. 589 a 598).

71 URDANETA FONTIVEROS, Enrique: *op. cit.* pp. 757 y ss.

que surgen del Registro que impiden la anotación de la demanda a que se refiere la providencia judicial, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 40 y 42 de la LRPN.

Asimismo, el Registrador podrá negarse a extender la anotación preventiva decretada cuando no resulte haberse admitido la demanda correspondiente o cuando la respectiva providencia judicial no contenga las menciones que indique el Reglamento[72].

Desde luego, la decisión del Registrador que rechace la anotación preventiva de la demanda (calificación desfavorable) es recurrible en sede administrativa y, en su caso, los interesados podrán interponer el recurso contencioso administrativo de anulación contra la decisión administrativa que deniegue la práctica de la anotación *ex* artículo 39 de la LRPN[73].

7. Cancelación de la anotación preventiva de demanda

La anotación preventiva de demanda podrá cancelarse por las causas de cancelación comunes a todo tipo de anotación (*supra*, Nº II, 7). Así, la conversión de la anotación preventiva en inscripción (por ejemplo, por declararse con lugar la demanda por sentencia definitivamente firme y ejecutoriada) o la nulidad del asiento de anotación determinan su cancelación.

Además, como causas específicas de cancelación de la anotación preventiva de demanda podemos mencionar la terminación del litigio cuya demanda se haya anotada preventivamente sea por haberse desestimado la demanda, por la perención de la instancia o por el desistimiento.

Como indicamos con anterioridad, la LRPN no contempla un plazo de caducidad transcurrido el cual se extinga la anotación preventiva de demanda.

---

72 Por cuanto el interés protegido mediante la anotación preventiva de demanda exige que se proceda con celeridad a su extensión en el Registro puesto que de lo contrario se frustrarían los objetivos perseguidos por la ley, no se requiere que sea firme la decisión judicial que ordene la anotación para que el Registrador proceda a practicarla.

73 *Cfr.* mi trabajo "Apuntaciones sobre el Procedimiento Registral" en *Temas de Derecho Administrativo*. Vol. II. Libro Homenaje a Gonzalo Pérez Luciani. Colección Libros Homenaje Nº 7. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas, 2002. pp. 976 y ss.

BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GORRONDONA, *José Luis: Derecho Civil II. Cosas, Bienes y Derechos Reales*. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 1999.

_______ : *Derecho Civil IV. Contratos y Garantías*. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 2000.

ÁLVAREZ CAPEROCHIPI, José Antonio: *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1986.

ARRIGHI, Jean-Pierre: *Apparence et Realité en Droit Privé*. Universidad de Niza, 1974.

BAUDRY-LACANTINERIE, G.: *Précis de Droit Civil*. Tome II. Librarie Recueil Sirey. Paris, 1921.

BORJAS, Arminio: *Comentarios al Código de Procedimiento Civil Venezolano*. Tomo III. Ediciones Sales. Caracas, 1964.

BREWER CARÍAS, Allan Randolph: La Impugnación de los Actos Administrativos de Registro ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa en *Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa*. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas, 1975.

_______ : *El Derecho Administrativo y la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos*. Editorial Jurídica Venezolana. Colección Estudios Jurídicos. Nº 16. Caracas, 1982.

_______ : *Principios del Procedimiento Administrativo*. Editorial Civitas. Madrid, 1990.

BUSTOS PUECHE, José Enrique: *La Doctrina de la Apariencia Jurídica*. Editorial Dykinson. Madrid, 1999.

CABRERA ROMERO, Jesús Eduardo: *Contradicción y Control de la Prueba Legal y Libre*, Tomo I. Caracas, 1989.

CALVO BACA, Emilio: *Derecho Registral y Notarial*. Ediciones Libra. Caracas, 2001.

CARMONA, Juan: *La Partición Inmobiliaria y su Registro*. Diario *El Universal*. Edición de fecha 12 de agosto de 1969. Caracas, 1969.

CARNELUTTI, Francesco: *Instituciones del Nuevo Proceso Civil Italiano*. Barcelona, 1934.

________: Eficacia, Autoridad e Inmutabilidad de la Sentencia en *Estudios de Derecho Procesal*. Vol. II. Buenos Aires, 1952.

CRISTÓBAL MONTES, Ángel: Sistemas Registrales de Publicidad. El Sistema Español en *Revista del Ministerio de Justicia Nº 48*. Caracas, 1964.

________: El Sistema Registral Venezolano en *Revista de la Facultad de Derecho de la Universidad Católica Andrés Bello Nº 2*. Caracas, 1965-1966.

________: *El Tercero Registral en el Derecho Venezolano*. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas, 1967.

________: El Registro Público de Venezuela en *Libro Homenaje a José Mélich-Orsini*. Instituto de Derecho Privado, Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1982.

COVIELLO, Nicola: *Della Trascrizione*. Vol. I. Napoli-Torino, 1924.

CUENCA, Humberto: La Cosa Juzgada ante la Casación en CUENCA, Héctor: *La Cosa Juzgada en el Derecho Civil Venezolano*. Editorial Temis. Caracas, 1977.

CHICO Y ORTIZ, José María: *Calificación Jurídica, Conceptos Básicos y Formularios Registrales*. Marcial Pons. Madrid, 1987.

DE CASSO ROMERO, Ignacio: *Derecho Hipotecario o del Registro de la Propiedad*. Instituto de Derecho Civil. Madrid, 1961.

DE COSSÍO Y COURAL, Alfonso: *Instituciones de Derecho Hipotecario*. Bosch. Barcelona, 1956.

DE LA MORENA y DE LA MORENA, Luis: *Curso de Derecho Administrativo*. Tomo II. Madrid, 1990.

DE LA RICA Y ARENAL, Ramón: Calificación de documentos judiciales en *La Calificación Registral*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1996.

DEL POZO CARRASCOSA, Pedro: *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales. Madrid, 2000.

DE PABLO CONTRERAS, Pedro: Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales. Tomo VII. Vol. IV en *Revista de Derecho Privado*. Madrid, 1999.

DIEZ-PICAZO, Luis: *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*. Madrid, 1978.

DÍEZ-PICAZO, Luis y GULLÓN, Antonio: *Sistemas de Derecho Civil*. Vol. III. Editorial Tecnos S.A. Madrid, 1998.

DOMINICI, Aníbal: *Comentarios al Código Civil Venezolano*. Tomo IV. Tipografía Universal. Caracas, 1905.

DOMÍNGUEZ LUIS, José Antonio: *Registro de la Propiedad y Administración Pública (Servicio Público y Función Pública Registral)*. Editorial Colmares. Granada, 1995.

ESPINOSA INFANTE, José Miguel: *Manual de Derecho Hipotecario*. Editorial CEP. Madrid, 2001.

GARCÍA GARCÍA, José Manuel: *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*. Vol. I. Editorial Civitas S.A. Madrid, 1988.

GHESTIN, Jacques y GOUBEAUX, Gille: *Traité de Droit Civil. Introduction Générale*. París, 1990.

GIANNINI, M.S: *Diritto Administrativo*, Vol. II, Giuffré. Milán, 1970. Nº 239.

GONZÁLEZ MARTÍNEZ, Jerónimo: *Estudios de Derecho Hipotecario*. Madrid, 1924.

GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús: *Comentarios a la Ley de Procedimientos Administrativos*. Editorial Civitas. Madrid, 1991.

GONZÁLEZ PÉREZ, Jesús y GONZÁLEZ NAVARRO, Francisco: *Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común*. Editorial Civitas. Madrid, 1993.

GÓMEZ GÁLLIGO, Francisco Javier: La Calificación Registral en el Pensamiento de Don Jerónimo González. Su Vigencia Actual en *La Calificación Registral*. Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España y Editorial Civitas S.A. Madrid, 1996.

________: *Lecciones de Derecho Hipotecario*. Marcial Pons, Ediciones Jurídicas y Sociales. Madrid, 2000.

GORDILLO CAÑAS, Antonio: Bases del Derecho de Cosas y Principios Inmobiliario-Registrales. Sistema Español en *Anuario de Derecho Civil Vol. 48, Fascículo 2º*. Madrid, 1995.

HENRÍQUEZ LAROCHE, Ricardo: *Medidas Cautelares (según el Nuevo Código de Procedimiento Civil)*. Centro de Estudios Jurídicos del Zulia. Maracaibo, 1.988.

________: *Código de Procedimiento Civil*. Tomo IV. Caracas, 1997.

LACRUZ BERDEJO, José Luis y SANCHO REBULLIDA, Francisco de Asís: *Derecho Inmobiliario Registral*. Editorial Dykinson. Madrid, 2001.

LARES MARTÍNEZ, Eloy: Los Procedimientos Administrativos en *Libro Homenaje a Joaquín Sánchez Covisa*. Universidad Central de Venezuela. Facultad de Derecho. Caracas, 1975.

LAURENT, F.: *Principios de Derecho Civil*. Tomo XX. Habana, 1917.

LAURENT, Jean – Ch: *L'apparence dans le Probléme des Qualifications Jurídiques*. Caen, 1931.

LIEBMAN, Enrico Tullio: *Eficacia y Autoridad de la Sentencia*. Tra. Sentis Melendo. Buenos Aires, 1946.

________: *Manual de Derecho Procesal Civil*. Ediciones Jurídicas Europa América. Buenos Aires. Tra. Sentís Melendo, 1980.

LÓPEZ HERRERA, Francisco: *La Nulidad de los Contratos en la Legislación Civil Venezolana*. Universidad Central de Venezuela. Caracas, 1952.

________: *Anotaciones sobre Derecho de Familia*. Universidad Católica Andrés Bello. Manuales de Derecho. Caracas, 1970.

________: *Derecho de Sucesiones*. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 1.994.

MADURO LUYANDO, Eloy: *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III*. Manuales de Derecho. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 1995.

MADURO LUYANDO, Eloy y PITTIER SUCRE, Emilio: *Curso de Obligaciones. Derecho Civil III*. Tomo II. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, 2001.

MARTÍN MARTÍN, Álvaro: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forenses*. Tomo VII. Vol. 3º. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1999.

MARTÍNEZ SANTIAGO, José María: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales*. Tomo VII. Vol. IV. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1999.

MÉLICH-ORSINI, José: La Eficacia de la Impugnación de un Acto Registrado para los Terceros Subadquirentes (El artículo 1.922 del Código Civil Venezolano) en *Estudios de Derecho Civil*. Editorial Alva. Caracas, 1986.

________: *Doctrina General del Contrato*. Editorial Jurídica Venezolana. Caracas y Marcial Pons, Librero - Editor. Madrid, 1997.

MONTES REYES, Amalia: La Anotación Preventiva de Demanda como Manifestación de la Justicia Preventiva en *El Sistema de Medidas Cautelares*. Ediciones Universidad de Navarra. Pamplona, 1974.

MORELL y TERRY: *Comentarios a la Legislación Hipotecaria*. Tomo III. Barcelona, 1925.

MORLES HERNÁNDEZ, Alfredo: El Decreto Ley de Registro Público y del Notariado del 13 de noviembre de 2001 en *Ley Habilitante del 13-11-2000 y sus Decretos Leyes*. Biblioteca de la Academia de Ciencias Políticas y Sociales. Serie Eventos. Nº 17. Caracas, 2002.

MUNAR BERNAT, Pedro: "Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales". Tomo VIII. Vol. 3º. *Revista de Derecho Privado.* Madrid, 1999.

NÚÑEZ LAGOS, Rafael: El Registro de la Propiedad Español en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.* Madrid, 1949.

ORTIZ ORTIZ, Rafael: La Inconstitucionalidad del Agotamiento de la Vía Administrativa como Condición de Acceso a la Justicia en Estudios de Derecho Administrativo en *Libro Homenaje a la Universidad. Central de Venezuela. Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas, 20 años de Especialización en Derecho Administrativo.* Tribunal Supremo de Justicia. Colección Libros Homenaje. Caracas, 2001.

PARDO NÚÑEZ, Celestino: De las Anotaciones Preventivas en *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales.* Tomo VII. Vol. 5º. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 2000.

PAREJO ALFONSO, Luciano: Objeto, Ambito de Aplicación y Principios Generales de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común en la obra dirigida por LEGUINA VILLA, Jesús: *La Responsabilidad Civil de la Administración Pública.* Editorial Tecnos, Madrid, 1970.

PARRA ARANGUREN, Gonzalo: La adhesión de Venezuela al Convenio de La Haya de 1.961 que suprimió la exigencia de legalización de los documentos públicos extranjeros en *Revista de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Políticas de la Universidad Central de Venezuela Nº 115.* Caracas, 1999.

PAU PEDRÓN, Antonio: *Comentarios al Código Civil y Compilaciones Forales.* Tomo VII. Vol. 3º. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid, 1999.

PEÑA SOLÍS, José: *Manual de Derecho Administrativo.* Vol. II. Colección Estudios Jurídicos. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas, 2001.

PÉREZ LUCIANI, Gonzalo: "Actos Administrativos que en Venezuela escapan al Recurso Contencioso de Anulación" en *Revista de la Facultad de Derecho* de la Universidad Católica Andrés Bello Nº 6. Caracas, 1967-1968.

PESCI FELTRI MARTÍNEZ, Mario: Relaciones Contractuales y los Terceros en *Estudios Jurídicos sobre la Acción Reinvindicatoria y la Acción de Tercería.* Ediciones Fabreton. Caracas, 1983.

PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge: *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés.* Tomo III. Cultural S.A. Habana, 1940.

RANGEL DE JAHNKE, Sol H.: *Anotaciones de Derecho Registral.* Caracas, 1980.

RENGEL ROMBERG, Arístides: *Tratado de Derecho Procesal Civil Venezolano según el nuevo Código de 1987.* Vol. I y II. Editorial Ex Libris. Caracas, 1991.

RICCI, Francisco: *Tratado de las Pruebas.* Tomo II. Madrid, *s.d.*

RIVERA MORALES, Rodrigo Antonio: Aspectos Constitucionales del Proceso en *Nuevos Estudios de Derecho Procesal.* Vol. II. Libro Homenaje a José Andrés Fuenmayor. Colección Libros Homenaje Nº 8. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas.

ROCA SASTRE, Ramón: *Derecho Hipotecario.* Tomo II. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1968.

ROCA SASTRE, Ramón Mª y ROCA-SASTRE MUNCUNILL, Luis: *Derecho Hipotecario. Fundamentos de la Publicidad Registral.* Tomos I, II y III. Bosch Casa Editorial S.A. Barcelona, 1995.

RONDÓN DE SANSÓ, Hildegard: Problemas Fundamentales que plantea la Ley Orgánica de Procedimientos Administrativos en las Materias en las cuales rigen Procedimientos Especiales en *Revista de Derecho Publico Nº 10.* Caracas, 1982.

________: *El Procedimiento Administrativo.* Editorial Jurídica Venezolana. Colección Estudios Nº 1. Caracas, 1983.

SANOJO, Luis: *Instituciones de Derecho Civil Venezolano.* Tomo IV. Imprenta Nacional. Caracas, 1873.

SERRANO ALONSO, Eduardo: *Conceptos Fundamentales del Derecho Hipotecario.* Editorial Forum. Oviedo, 1999.

SOSA BRITO, Domingo: Cosa Juzgada en el Código de Procedimiento Civil Venezolano de 1.987 en *Estudios de Derecho Procesal Civil.* Libro Homenaje a Humberto Cuenca. Colección Libros Homenaje Nº 6. Tribunal Supremo de Justicia. Caracas, 2002.

VEGAS ROLANDO, Nicolás y DA SILVA GONCALVES, Laurentino: *Ley de Registro Público. Anotaciones Jurisprudenciales y Administrativas.* Ediciones Librería Destino. Caracas, 1994.

ZAMBRANO VELASCO, José Alberto: *Teoría General de la Obligación.* Caracas, 1985.

Este libro se terminó
de imprimir en
Caracas
en
diciembre del año 2003,
en
los talleres de
IMPRESOS MINIPRÉS

Estudios de Derecho
Inmobiliario-Registral

CAPÍTULO I. Los principios inmobiliario-registrales en la nueva Ley de Registro Público y del Notariado
CAPÍTULO II. Apuntaciones sobre el Procedimiento Registral
CAPÍTULO III. La Anotación Preventiva de Demanda

En ocasión de la entrada en vigencia de la Ley de Registro Público y del Notariado, preparé, recientemente, tres trabajos jurídicos dirigidos a exponer las líneas directrices del ordenamiento inmobiliario registral venezolano.

El primero de ellos desarrolla los principios inmobiliarios registrales contenidos en dicha ley los cuales sirven de base para la interpretación de las reglas particulares del ordenamiento registral. En el segundo trabajo se exponen las orientaciones esenciales, los presupuestos y las fases del procedimiento registral; y, el tercero trata de la anotación preventiva de demanda mediante la cual se publican, registralmente, las situaciones litigiosas que afectan a una titularidad real inscrita en el Registro Inmobiliario.

Enrique Urdaneta Fontiveros